



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. Drs. ANTHONIUS ANGKAWIDJAJA, Lahir di Garut pada tanggal 06 oktober 1961, pekerjaan wiraswasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Taman Kedoya Permai A 9/37. Rt.005/ Rw. 007, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dan selaku Direktur Utama PT. PIRANTI HARUM LESTARI berdasarkan Akta Pernyataan keputusan Pemegang saham (SIRCULAIR RESOLUTION) PT. PIRANTI HARUM LESTARI No. 36 Tanggal 26 April 2016 di hadapan Notaris RAIMOND FLORA LAMANDASA yang beralamat di Jalan Raya Rambai No. 376 Cisaat Sukabumi;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SRI ESTI MURTI, SH., MH., HAZIRUN TUMANGGOR, SH., MH., MUTIARA SIHITE, SH., ANDI MULKANA, SH., Advokat pada Kantor TITIEK, ESTI & REKAN yang beralamat di STC Senayan , Lt.2 Nomor 21 Jalan Asia Afrika Pintu IX Gelora Senayan Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 29 Mei 2017;

2. T. GODWIN ANGKAWIJAYA, Umur 32 tahun, Wiraswasta, beralamat di Taman Kedoya Permai Blok A 9 No. 37 Rt.005/Rw.007, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 6 Maret 2017 Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.KN selaku Keterangan kuasa dari para ahli Waris ANG KAWIDJAJA HENRICUS berdasarkan Akta Surat Keterangan Waris Notaris Raimond Flora Lamandasa, S.H., Mkn No. 01/2016 tanggal 29 Januari dengan ahli waris sebagai berikut :

1. DRS. ANTONIUS ANGKAWIDJAJA.
2. Ny. ANGELICA SUFIANTO.
3. Ny. MARGARETHA KOESDJOJO.
4. Ny. ANG IRENE.
5. FRANSISCUS ANG.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SRI ESTI MURTI, SH., MH., HAZIRUN TUMANGGOR, SH., MH., MUTIARA SIHITE, SH., ANDI MULKANA, SH., Advokat pada Kantor TITIEK, ESTI & REKAN yang beralamat di STC Senayan , Lt.2 Nomor 21 Jalan Asia Afrika Pintu IX Gelora Senayan Jakarta Pusat, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 29 Mei 2017;

Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Melawan :

1. WALIKOTA DEPOK cq PEMERINTAH KOTA DEPOK, beralamat di Jalan Margonda Raya Nomor 54 Kota Depok, dalam hal ini Dr. KH. MOHAMMAD IDRIS, MA., memberikan Surat Kuasa Kepada N. LIENDA RATNANURDIANNY, SH., MHum., DINA RATNA KARTIKA, SH., M.YUNAN LUBIS, SH., FEBRINA PUSPITA SARI, SH., FUJI OKTAVIANI, SH., DAMAY SHENDIPA, SH., AGUS SURYANA, S.Ip., AJI RACHMAT K, SH., tertanggal 7 Juli 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dengan Nomor : 1760/SK/Pdt/2017/PN.DPK, tertanggal 17 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. KEPALA UPT Pasar Cisalak, beralamat di Komplek AURI, Jalan Radar AURI Kecamatan Cimanggis Kota Depok, dalam hal ini NELSON DA SILVA GOMES, S.STP, M.Si., memberikan Surat Kuasa kepada N. LIENDA RATNANURDIANNY, SH., MHum., DINA RATNA KARTIKA, SH., M.YUNAN LUBIS, SH., FEBRINA PUSPITA SARI, SH., FUJI OKTAVIANI, SH., DAMAY SHENDIPA, SH., AGUS SURYANA, S.Ip., AJI RACHMAT K, SH., tertanggal 6 Juli 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum dengan Nomor : 1761/SK/Pdt/2017/PN.DPK, tertanggal 17 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, beralamat di Jalan Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek, Kalimulya Cilodong Kota Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Tentang Duduk Perkara :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan tertanggal 29 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 29 Mei 2017 dalam Register Nomor : 108/Pdt.G/2017/PN Dpk sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat untuk menghentikan pembangunan proyek tersebut serta menghindari diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Para Penggugat yakni :

1. Sertipikat Hak Milik No.166 /Cisalak Pasar, luas 865M2 (Delapan Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor.

halaman 2 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3149/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 166;
2. Sertipikat Hak Milik No.167/Cisalak Pasar, luas 1.775M2 (Seribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3148/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat). SHM No. 167;
 3. Sertipikat Hak Milik No.168 /Cisalak Pasar, luas 1.045 M2 (Seribu Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3150/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 168;
 4. Sertipikat Hak Milik No.169 /Cisalak Pasar, luas 1.570 M2 (Seribu Lima Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3147/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 169;
 5. Akta Jual Beli Nomor. 594.4/26/3/1993 luas 578 M2, AJB ini sedang dalam proses Sertifikat hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 15 Juni 2016;
Sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Para Ahli Waris dari Alm. KAWIDJAYA HENRICUS TAN berdasarkan Surat Keterangan Waris Notaris RAIMOND FLORA LAMANDASA, SH.,MKn No. 01/2016 tanggal 29 Januari 2016 :
 1. DRS. ANTONIUS ANGKAWIDJAJA;
 2. Ny. ANGELICA SUFIANTO;
 3. Ny. MARGARETHA KOESDJOJO;
 4. Ny. ANG IRENE;
 5. FRANSISCUS ANG;
2. Bahwa khusus untuk Drs. ANTHONIUS ANGKAWIDJAJA, adalah bertindak untuk dan atas nama dan selaku Direktur Utama PT. PIRANTI HARUM LESTARI berdasarkan Akta Perntaan keputusan Pemegang saham (SIRCULAIR RESOLUTION) PT. PIRANTI HARUM LESTARI No. 36 Tanggal 26 April 2016 di

halaman 3 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

hadapan Notaris RAIMOND FLORA LAMANDASA yang beralamat di Jalan Raya Rambai No. 376 Cisaat Sukabumi;

3. Bahwa Para Penggugat memiliki bidang-bidang Tanah Hak Milik yang terletak di Jl. Koja RT/RW: 004/04 Kelurahan Cislak, Kecamatan Cimanggis dahulu Kabupaten Bogor sekarang Kota Depok, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kabupaten Bogor sekarang Kota Depok yaitu:
 1. Sertipikat Hak Milik No.166 /Cislak Pasar, luas 865M2 (Delapan Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cislak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3149/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 166;
 2. Sertipikat Hak Milik No.167/Cislak Pasar, luas 1.775M2 (Seribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cislak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3148/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat). SHM No. 167;
 3. Sertipikat Hak Milik No.168 /Cislak Pasar, luas 1.045 M2 (Seribu Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Kelurahan Cislak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3150/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 168;
 4. Sertipikat Hak Milik No.169 /Cislak Pasar, luas 1.570 M2 (Seribu Lima Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cislak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3147/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 169;
 5. Akta Jual Beli Nomor. 594.4/26/3/1993 luas 578 M2, AJB ini sedang dalam proses Sertifikat hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 15 Juni 2016;

Maka luas tanah milik Para Penggugat seluas 5.833 M2;

halaman 4 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Nomor : 644.1/02/PRJN/HUK/1993. Tentang Kerjasama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Dengan Pt.Piranti Harum Lestari Dalam Renovasi Pasar Cisolak, Antara EDDIE YOSO MARTADIPURA, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor beralamat di Desa Tengah Kecamatan Cibinong Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, sebagai Pihak Pertama dengan YODIN SUSANTO, Direktur Utama PT. PIRANTI HARUM LESTARI berdasarkan Akta Notaris NY. TOETY JUNIARTO, S.H. Nomor 24 tanggal 19 Desember 1992, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini, beralamat di Jalan Raya Rambay No.376 Cisaat Sukabumi dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. PIRANTI HARUMLESTARI, sebagai Pihak Kedua;
5. Berdasarkan Surat Keputusan DPRD Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Nomor 644/03/SK/DPRD/1993 tertanggal 19 Mei 1993, tentang Persetujuan Kerjasama dengan Pihak Ketiga dalam Pembangunan pasar Cisolak. Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam Renovasi Pasar Cisolak diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor seluas 10.310 M2 dan tanah yang dibebaskan oleh Pihak Kedua seluas 8.522 M2 dan sehingga luas seluruhnya 18.832 M2 yang terletak di Desa Cisolak Pasar kecamatan Cimanggis Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;
6. Bahwa dalam Pasal 1 MATERI PERJANJIAN disebut :
 - (1) Pihak Pertama setuju Renovasi Pasar Cisolak dengan kelengkapan fasilitas dilaksanakan oleh Pihak Kedua diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor seluas 10.310 M2 dan diatas tanah yang dibebaskan oleh Pihak kedua seluas 8.522 M2, sehingga luas keseluruhannya 18.832 M2 terletak di Desa cisolak Pasar kecamatan Cimanggis Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;
 - (2) Pihak Kedua menerima dan menyanggupi untuk melaksanakan Renovasi Pasar Cisolak dengan kelengkapan fasilitasnya dengan uraian dan persyaratan yang disetujui Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat perjanjian ini.
 - (3) Pelaksanaan Renovasi Pasar Cisolak sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak boleh dipindah tangankan oleh PIHAK KEDUA kepada Pihak Lain ;
3. Bahwa dalam Pasal 2 PELAKSANAAN PEMBANGUNAN disebut :
 - (1) Pelaksanan Renovasi Pasar Cisolak sebagaimana dimaksud Pasal I Surat Perjanjian ini meliputi :
 1. Pembebasan Tanah;
 2. Pekerjaan Persiapan;
 3. Pematangan Tanah;
 4. Pindahan Makam;

halaman 5 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

5. 412 kios ukuran 3 x 3 M2;
6. 200 Los ukuran 2 x 3 M2;
7. 59 kios ukuran 4 x 6 M2;
8. Pasar kambing 300 M2;
9. Lemprakan 300 M2;
10. Musholla 112 M2;
11. Bangunan kantor unit Pasar, LLAJR, TPR, Tra Ulang, Polisi;
12. Gardu Listrik 16 M2;
13. Fasilitas Kamar kecil 110 M2;
14. Fasilitas Sub Terminal 2.500 M2;
15. Fasilitas jalan dan tempat Parkir 2.790 M2;
16. Fasilitas Trotoar dan Drainase;
17. Fasilitas Persampahan;
18. Fasilitas Taman;
19. Pagar;
20. Hydrant;

(2) Sebagaimana kompensasi atas biaya Pembangunan Pasar Cisalak dan fasilitasnya serta pembebasan tanah yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA memberikan persetujuan kepada PIHAK KEDUA untuk membangun 21 buah ruko pada lokasi yang sama;

4. Bahwa dalam Pasal 3 BIAYA PEMBANGUNAN DAN PEMBAYARAN disebut:

- (1) Besarnya biaya Renovasi pasar Cisalak sebagaimana dimaksud pasal 2 Surat Perjanjian ini, sesuai dengan Rencana Biaya yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor sebagaimana terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini adalah sebesar Rp.8.404.000.000,- (Delapan Miliyar Empat Ratus Empat Juta Rupiah);
- (2) Seluruh biaya sebagaimana dimaksud ayat(1) Pasal ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pihak Kedua;
- (3) Pihak Kedua akan menerima pengembalian seluruh biaya Renovasi Pasar Cisalak dengan kelengkapan fasilitasnya dari hasil penjualan Hak Penggunaan Kios dan Los :
 1. Harga Satuan
 - Kios ukuran 3 x 3 M2 a Rp.13.500.000,-;
 - Kios ukuran 4 x 6 M2 a Rp.36.000.000,-;
 - Los ukuran 2 x 4 M2 a Rp. 4.500.000,-;
 2. Cara pembayaran

halaman 6 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dengan cara kontan sewaktu pendaftaran, bangunan dimulai sesuai dengan harga jual toko, kios dan los pembeli akan mendapatkan discount sebanyak 5% dari harga jual;
 - b. Dengan cara angsuran tanpa dikenakan bunga, Pembayaran pertama 50 % dari harga jual Toko, Kios dan Los diangsur pada saat pemesanan sampai dengan bangunan selesai sisanya 50% dibayar pada saat diterima kunci oleh para pemesan;
 - c. Dengan cara kredit ke Bank selama 3 s/ d 5 tahun, uang muka sebesar 30 % dari harga kios / los, dapat dicicil sampai dengan Pembangunan Fisik selesai dan dibebani bunga sesuai dengan Peraturan kredit Bank;
5. Bahwa dalam Pasal 4 JANGKA WAKTU DAN PEMBANGUNAN disebut :
- (1) Pihak Kedua sanggup untuk menyelesaikan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Surat perjanjian ini dalam jangka waktu 18 (Delapan Belas) bulan terhitung sejak ditandatangani Surat Perjanjian ini.
 - (2) Jangka waktu perjanjian kerjasama berlangsung selama 4 (empat) tahun, 11(sebelas) bulan;
6. Bahwa dalam Pasal 5 JAMINAN disebut :
- (1) Untuk menjamin keberhasilan Pelaksanaan Renovasi pasar Cisalak Kecamatan Cimanggis sebagaimana dimaksud Pasal 2 memberikan uang jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima perseratus) dari biaya nyata pelaksanaan renovasi Pasar Cisalak Kecamatan Cimanggis yang disetorkan ke kas daerah atas nama Pihak Pertama dan atau melalui Garantie Bank;
 - (2) Pihak Kedua dapat mengambil uang jaminan pelaksanaan / garantie Bank sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini setelah selesai Renovasi Pasar Cisalak di Kecamatan Cimanggis;
7. Bahwa dalam Pasal 6 CLAIM DAN FORCA MAJEURE disebut :
- (1) Bilamana selama pekerjaan berlangsung terjadi sesuatu keadaan di luar kekuasaan Pihak Kedua sebagaimana disebutkan dalam ayat (2) pasal ini, maka:
 - a. Pihak kedua dapat memintakan peninjauan kembali besarnya biaya pembangunan kepada pembeli melalui Pihak Pertama;
 - b. Pihak kedua dapat memohon peninjauan kembali jangka waktu penyelesaian pekerjaan sebagaimana telah diperjanjikan dalam Pasal 4 Surat Perjanjian ini sepanjang disetujui oleh Pihak Pertama;
 - (2) Hal – hal yang terjadi karena sesuatu sebab diluar dugaan atau kekuasaan PIHAK KEDUA yang dianggap sebagai Force Majeure adalah bencana alam meliputi banjir, gempa bumi, angin topan, pemogokan pekerjaan, huru - hara yang disebabkan oleh faktor-faktor extern yang terus menerus mengganggu jalannya

halaman 7 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekerjaan pembangunan dan kebijaksanaan Pemerintah dibidang moneter yang mempunyai efek langsung terhadap pekerjaan;

8. Bahwa dalam Pasal 7 PELAPORAN disebut:

Pihak kedua berkewajiban untuk memberikan laporan kepada Pihak Pertama Cq. Dinas pengelolaan Pasar Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor secara periodik mengenai hasil pembayaran dari para pedagang pasar Cisalak Kecamatan Cimanggis pemesan kios dan los sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal 3 Surat perjanjian ini;

9. Bahwa dalam Pasal 8 TATA CARA PENJUALAN disebut:

- (1) Penjualan Hak Penggunaan kios Los prioritas pertama diberikan kepada para pedagang lama Pasar cisalak Kecamatan Cimanggis, prioritas kedua diberikan kepada pemesan baru;
- (2) Penjualan bangunan ruko kepada para Pemesan diserahkan sepenuhnya kepada Pihak kedua, Dengan status Hak Guna Bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (3) Pelaksanan pembayaran hak Penggunaan Kios , los dari para pedagang pasar Cisalak kecamatan Cimanggis langsung kepada pihak kedua yang pelaksanaannya diatur tersendiri oleh Pihak kedua beserta Dinas Pengelolaan Pasar Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;
- (4) Peruntukan penggunaan Kios dan Los ditentukan oleh Pihak Pertama Cq Dinas Pengelolaan Pasar Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;

10. Bahwa dalam Pasal 9 ASURANSI disebut:

- (1) Pihak Kedua berkewajiban mengasuransikan bangunan los dan Kios serta fasilitas pasar Cisalak kecamatan Cimanggis dalam jenis asuransi kebakaran untuk jangka waktu selama perjanjian kerjasama oleh dan dengan biaya dari Pihak kedua untuk dan atas Pihak Pertama;
- (2) Dalam hal terjadinya kebakaran, maka uang pengganti asuransi kebakaran dipergunakan untuk membangun kembali Pasar Cisalak kecamatan Cimanggis tersebut sesuai dengan tata cara dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa dalam Pasal 10 PERENCANAAN, PEMBINAAN DAN PEMILIHARAN disebut:

- (1) Pihak kedua menyerahkan perencanaan dan Pembinaan pelaksanaan Pembangunan Kios dan Los dengan kelengkapan fasilitas Renovasi pasar Cisalak kecamatan Cimanggis sebagaimana dimaksud Ppasal 2 Surat perjanjian ini pada pihak pertama, Cq Dinas pekerjaan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;

halaman 8 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Pada saat selesainya pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Surat perjanjian ini, perlu dibuat Berita Acara Pemeriksaan hasil pekerjaan yang dibuat dan ditandatangani oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor sebagai bahan bagi Pihak Kedua untuk menyerahkan seluruh hak pengelolaan bangunan kios dan los serta fasilitasnya kepada Pihak Pertama Cq Dinas Pengelolaan Pasar Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;
- (3) Pihak kedua berkewajiban memelihara fisik bangunan Kios, los dengan kelengkapan fasilitas pasar Cisalak kecamatan Cimanggis sampai dengan peyerahan fisik bangunan sebagaimana dimaksud Pasal II perjanjian ini kecuali bagi kios, Los yang belum terjual pemeliharaannya masih merupakan tanggung jawab Pihak Kedua;
12. Bahwa dalam Pasal 11 PENYERAHAN BANGUNAN disebut :
- (1) Pihak kedua berkewajiban untuk menyerahkan Hak Pengelolaan Kios, Los dengan kelengkapan fasilitasnya kepada Pihak Pertama setelah renovasi selesai secara keseluruhan;
- (2) Pihak kedua berkewajiban menyerahkan fisik bangunan Kios, Los dan kelengkapan fasilitas serta tanah yang dibebaskan oleh Pihak kedua kepada Pihak pertama setelah pembayaran cicilan dari para pedagang pemesan kios dan los selambat-lambatnya 4 (empat) tahun 11 (sebelas) bulan;
- (3) Apabila sampai dengan penyerahan Fisik Bangunan Kios, Los dan kelengkapan fasilitas sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini masih ada Kios, Los yang belum terjual, maka Pihak Kedua masih berhak memasarkan Kios, Los tersebut atas ijin Pihak Pertama;
13. Bahwa dalam Pasal 12 BIAYA MATERAI, PAJAK, IJIN, PERECANAAN PEMBINAAN disebut :
- (1) Biaya Meterai, pajak-pajak dan ijin yang timbul karena adanya Surat Perjanjian ini sepenuhnya dibebankan kepada Pihak Kedua;
- (2) Biaya perencanaan dan pembinaan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (1) Surat perjanjian ini masing-masing sebesar 2 % dari jumlah biaya nyata pembangunan sepenuhnya dibebankan kepada Pihak Kedua dan diserahkan kepada Pihak Pertama;
- (3) Biaya perencanaan disetorkan paling lambat 1 (satu) bulan setelah ditandatangani Surat Perjanjian dan untuk biaya pembinaan disetorkan dalam kurun waktu masa Pembangunan;
14. Bahwa dalam Pasal 13 SANKSI disebut :
- (1) Apabila Pihak kedua dalam melaksanakan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal 2 Surat Perjanjian ini menyimpang dari uraian dan persyaratan dan tidak dapat menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jangka

halaman 9 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu sebagaimana dimaksud Pasal 4 Surat perjanjian ini karena kesalahan Pihak Kedua diluar Force Majeure maka Pihak Pertama berdasarkan laporan pengawas lapangan sebagaimana dimaksud pasal 10 ayat (2) surat perjanjian ini berhak memberikan teguran tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali terhitung sejak teguran pertama sampai dengan teguran ketiga;

(2) Apabila telah diberikan teguran tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini ternyata PIHAK KEDUA tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka setelah dihitung besarnya biaya yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA berhak menunjuk PIHAK LAIN untuk menyelesaikan pembangunan Renovasi Kios, Los serta kelengkapan fasilitas Pasar Cisalak Kecamatan Cimanggis sebagaimana dimaksud Surat Perjanjian ini;

15. Bahwa dalam Pasal 14 LAIN-LAIN disebut :

(1) Hal-hal yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini sepanjang tidak bertentangan dengan maksud dan isinya akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat oleh KEDUA BELAH PIHAK dan ditetapkan dalam addendum yang merupakan bagian penting dan tidak dapat dipisahkan dari Surat Perjanjian ini.

(2) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersepakat dan karenanya mengikat diri dalam Perjanjian ini, tidak akan menundukan diri terhadap ketentuan yang termuat dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam penyelesaian peselisihan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA;

(3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak dapat diselesaikan oleh KEDUA BELAH PIHAK, maka KEDUA BELAH PIHAK bersepakat untuk mencari penyelesaian melalui pengadilan, dengan memilih tempat Kantor Pengadilan Negeri Bogor;

16. Bahwa dalam Pasal 15 PENUTUP disebut :

Surat Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani dengan sebenar-benarnya dan dilandasi itikad baik, ditanda tangani di Bogor pada hari dan tanggal tersebut diatas dan dibuat dalam rangkap 10 (sepuluh) dengan ketentuan 2 (dua) diantaranya bermeterai cukup dan sisanya tanpa materai mempunyai kekuatan hukum yang sama;

17. Bahwa kemudian berdasarkan ADDENDUM SURAT PERJANJIAN Nomor 644.1/04/prjn/Huk/1993 Tentang KERJASAMA ANTARA PEMERINTAHAN KABUPATEN DAERAH TINGKAT II BOGOR DENGAN PT PIRANTI HARUM LESTARI DALAM RENOVASI PASAR CISALAK. Pada hari ini Rabu tanggal 15 Juni 1994 , telah dibuat oleh para pihak yakni :

1. H.M.EDDIE YOSO MARTADIPURA, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor, beralamat di Desa Tengah, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Daerah Tingkat II

halaman 10 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintahan Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, selanjutnya disebut Pihak Pertama;

2. YODIN SUSANTO, Direktur Utama PT. PIRANTI HARUM LESTARI, berdasarkan Akta Notaris Ny. Toety Juniarto, SH Nomor 24 Desember 1992 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini, beralamat di Jalan Raya Rambay Nomor 376 Cisaat Sukabumi, dalam hal ini bertindak untuk/atas nama PT. PIRANTI HARUM LESTARI, selanjutnya Pihak Kedua;

Sehubungan dengan adanya perubahan luas tanah, harga, jumlah kios/los dan perubahan jangka waktu pelaksanaan pembangunan renovasi Pasar Cisalak sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Nomor 644.1/02/PRJN/HUK/1993 tanggal 21 Mei 1993 tentang kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT PIRANTI HARUM LESTARI dalam Renovasi Pasar Cisalak. Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat mengadakan Addendum Surat Perjanjian termaksud dengan ketentuan sebagai berikut :

18. Bahwa dalam Pasal 1 MATERI PERJANJIAN, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) surat perjanjian Nomor 644.1/04/prjn/Huk/1993 diubah menjadi sebagai berikut :

Pihak Pertama setuju Renovasi Pasar Cisalak dengan kelengkapan fasilitas dilaksanakan oleh Pihak Kedua diatas tanah milik pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor seluas ±10.310 M2 dan diatas tanah milik Pihak Kedua yang dibeli/dibebaskan dari masyarakat seluas 3.725 M2 sehingga luas keseluruhan ± 14.035 M2 terletak di Desa Cisalak Kecamatan Cimanggis Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;

19. Dalam Pasal 2 mengenai PELAKSANAAN PEMBANGUNAN, disebutkan Pelaksanaan renovasi Pasar Cisalak sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor 644.1/04/prjn/Huk/1993 diubah menjadi sebagai berikut :

1. Pembelian/pembebasan tanah;
2. Pekerjaan Persiapan;
3. Pematangan tanah;
4. Pemindahan makam;
5. Lantai Dasar :

Los Ukuran 1,5 x 2 M2 Tengah -----sebanyak 108 unit;

Los Ukuran 2 x 2 M2 Tengah ----- sebanyak 258 unit;

Los Ukuran 2 x 2 M2 HUK ----- sebanyak 144 unit;

Los Ukuran 3 x 2 M2 HUK ----- sebanyak 28 unit;

Jumlah Los Lantai Dasar----- sebanyak 530 unit;

halaman 11 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lantai Dasar :

Kios Ukuran 3 x 2 M2 Tengah -----	sebanyak	112 unit;
Kios Ukuran 3 x 2 M2 HUK -----	sebanyak	108 unit;
Kios Ukuran 4 x 2 M2 Tengah -----	sebanyak	4 unit;
Kios Ukuran 4 x 2 M2 HUK -----	sebanyak	8 unit;
Kios Ukuran 4 x 3 M2 sisi tangga -----	sebanyak	4 unit;
Kios Ukuran 4 x 5 M2 sisi tangga -----	sebanyak	2 unit;

Jumlah Kios lantai Dasar-- sebanyak 238 unit;

6. Lantai satu,

Kios Ukuran 3 x 3 M2 Tengah -----	sebanyak	172 unit;
Kios Ukuran 3 x 3 M2 HUK -----	sebanyak	176 unit;

Jumlah Kios lantai Dasar---sebanyak 348 unit;

7. Kios Penggilingan Bakso ukuran 4 x 3 M2 -----sebanyak 4 Unit;

Toko/kios ukuran 4 x 6 M2 -----sebanyak 9 unit;

Jumlah sebanyak 13 unit;

20. Dalam Pasal 3 diatur mengenai biaya pembangunan, dimana Besarnya biaya Renovasi Pasar Cisalak sebagaimana dimaksud pasal 4 ayat (1) dan (3) angka 1 perjanjian nomor 644.1/04/prjn/Huk/1993 diubah menjadi sebagai berikut :

(1) Besarnya biaya Renovasi Pasar Cislak sebagaimana dimaksud pasal 2 Surat Perjanjian ini sesuai dengan Rencana Biaya yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor sebagaimana terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini adlah sebesar Rp. 9.266.000.000,- (sembilan milyar dua ratus enam puluh enam juta rupiah).

(2) Los Ukuran 1,5 x 2 M2 Tengah : 108 unit a.	Rp. 1.500.000,-;
	Rp. 162.000.000,-;
Los Ukur an 2 x 2 M2 Tengah : 258 unita.	Rp. 3.000.000,-;
	Rp. 774.000.000,-;
Los Ukuran 2 x 2 M2 HUK : 144 unita.	Rp. 3.500.000,-;
	Rp. 504.000.000,-;
Los Ukuran 3 x 2 M2 HUK : 28 unit a.	Rp. 5.000.000,-;
	Rp. 140.000.000,-;
Kios Ukuran 3 x 2 M2 Tengah : 112 unita.	Rp. 9.000.000,-;
	Rp.1.008.000.000,-;
Kios Ukuran 3 x 2 M2 HUK : 108 unita.	Rp. 10.000.000,-;
	Rp.1.080.000.000,-;
Kios Ukuran 4 x 2 M2 Tengah : 4 unita.	Rp. 12.000.000,-;
	Rp. 48.000.000,-;
Kios Ukuran 4 x 2 M2 HUK : 8 unita.	Rp. 13.000.000,-;

halaman 12 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Rp. 104.000.000,-;
Kios Ukuran 4 x 3 M2 sisi tangga : 4 unit a.		Rp. 12.000.000,-;
		Rp. 48.000.000,-;
Kios Ukuran 4 x 5 M2 sisi tangga : 2 unit a.		Rp. 20.000.000,-;
		Rp. 40.000.000,-;
Kios lantai 3 x 3 M2 Tengah : 172 unit a.		Rp. 13.000.000,-;
		Rp.2.322.000.000,-;
Kios Ukuran 3 x 3 M2 HUK : 176 unit a.		Rp. 15.000.000,-;
		Rp.2.640.000.000,-;
Kios Penggilingan Bakso 4 x 3 M2 : 4 Unit a.		Rp. 18.000.000,-;
		Rp. 72.000.000,-;
Toko/kios 4 x 6 M2 : 9 unit a.		Rp. 36.000.000,-;
		Rp. 720.000.000,-;
		<hr/>
Jumlah 1.137 unit		Rp.9.266.000.000,-;

21. Dalam pasal diatur mengenai Jangka waktu, dimana Jangka waktu pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) surat perjanjian nomor 644.1/04/prjn/Huk/1993 diubah menjadi sebagai berikut :

Pihak Peratama sanggup untuk menyelesaikan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 surat perjanjian ini dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak selesai pematangan tanah/pemindahan makam/bouwklaar tanah sebagaimana dimaksud di dalam perjanjian ini;

22. Dalam pasal 5 diatur mengenai Ketentuan lain-lain dimana Addendum surat perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan surat perjanjian Nomor 644.1/04/prjn/Huk/1993 tanggal 21 Mei 1993 tentang kerjasama pemerintah KABUPATEN Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. PIRANTI HARUM LESTARI dalam Renovasi Pasar Cisalak;

23. Bahwa dalam Pasal 6 mengenai Penutupan disebut Addendum surat perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani dengan sebenar-benarnya dan dilandasi itikad baik, ditanda tangani di bogor pada hari dan tanggal tersebut diatas dan dibuat dalam rangkap 10 (sepuluh) dengan ketentuan 2 (dua) diantaranya bermaterai cukup dan sisanya tanpa materai mempunyai kekuatan hukum yang sama;

24. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Nomor 5 tanggal 5 Januari 1995 oleh Kantor Notaris Ny. Toety Juniarto S.H. Tentang Pernyataan Keputusan Rapat mengangkat Tuan Kawidjaya Henricus Ang Direktur Utama PT. PIRANTI HARUM LESTARI dengan demikian segala sesuatu yang berhubungan dengan PT.PIRANTI HARUM LESTARI menjadi tanggung jawab dari Kawidjaya henricus Ang yang kini diwakili oleh para ahli waris yang nota bene adalah Para Penggugat;

halaman 13 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

25. Bahwa hubungan hukum Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dimulai dengan adanya BERITA ACARA SERAH TERIMA ASSET, BERUPA TANAH, KIOS/ LOS PASAR CISALAK SERTA PRASARANA LAINNYA DARI PT. PIRANTI HARUM LESTARI KEPADA PEMERINTAH KOTA DEPOK Nomor : 07/PHL/82003. Nomor :030/1356-Um;

Bahwa Pada hari Rabu Tanggal 1 September 2003 KAWIDJAYA HENRICUS ANG : Direktur P.T. Piranti Harum Lestari, dalam hal ini bertindak dan untuk atas nama P.T. Piranti Harum Lestari. Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA dan BADRUL KAMAL ; Walikota Depok dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Depok. Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA;

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama-sama selanjutnya disebut para pihak yang menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

- a) Pembangunan Pasar Cisalak pada awalnya dilakukan oleh P.T. Piranti Harum Lestari, berdasarkan perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Bogor dengan P.T. Piranti Harum Lestari, Nomor : 644.1/02PRJN/HUK/1994. Tanggal 15 juni 1994;
- b) Pembangunan Pasar Cisalak dilakukan diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Bogor seluas +/- 10.310 M2 dan tanah yang dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA seluas +/- 8.622 M2 yang berlokasi di Kelurahan Cisalak Pasar Kecamatan Cimanggis yang saat ini tanah tersebut sudah menjadi Hak pakai Pemerintah Kota Depok, berdasarkan Pendaftaran hak atas tanah tanggal 29 April 2002 Nomor : 1904/2002;
- c) Sesuai dengan ketentuan pasal 2 Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 644.1/02/PRJN/HUK/1993 Tanggal 21 Mei 2003, bahwa PT. Piranti Harum Lestari selaku Pelaksana Pembangunan Pasar Cisalak berkewajiban untuk menyerahkan Hak Pengelolaan Kios, los dengan kelengkapan fasilitasnya serta berkewajiban menyerahkan fisik kios, Los yang sudah lunas dengan kelengkapan fasilitasnya kecuali 38 unit Ruko yang sedang dibangun menjadi milik PT. Piranti Harum Lestari;
- d) Berdasarkan Berita Acara Serah Terima Aset milik Pemerintah Kabupaten bogor kepada Pemerintah Kota Depok nomor ; 011.300-BPKADS/030/1159-UMUM, bahwa tanah dan bangunan Pasar Cisalak yang berlokasi di Kelurahan Cisalak Pasar Kecamatan Cimanggis merupakan Aset Kabupaten Bogor yang diserahkan kepada Pemerintah Kota Depok;
- e) Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut dalam point a s/d d tersebut diatas, maka PT. Piranti Harum Lestari yang ditunjuk sebagai Pelaksana Pembangunan Pasar Cisalak dipandang perlu untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan Kios dan los serta fasilitas lainnya kepada Pemerintah Depok;

halaman 14 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

26. Bahwa dalam Pasal 1 Hak Pengelolaan Kios dan Los Pasar Cisalak sebagai berikut :
Pihak Pertama dengan ini menyerahkan Hak Pengelolaan Kios dan Los Pasar Cisalak dengan Kelengkapan fasilitasnya kepada Pihak Kedua;
27. Bahwa dalam Pasal 2 FISIK BANGUNAN Kios, los serta prasarana sebagai berikut :
PIHAK PERTAMA dengan ini menyerahkan kepada PIHAK KEDUA berupa FISIK BANGUNAN Kios, Los yang sudah lunas serta prasarana lainnya yang digunakan Pasar Cisalak di Kelurahan Cisalak Pasar Kecamatan Cimanggis Kota Depok, dengan perincian sebagai berikut :
- | | |
|---------------------------|-------------|
| a. Toko | = 3 Unit; |
| b. Kios dan Los | = 419 Unit; |
| c. Kios Penggilingan Baso | = 4 Unit; |
| d. MCK | = 3 Unit; |
| e. Mushollah | = 1 Unit; |
| f. Kantor Unit | = 2 Unit; |
| g. Kantor Koppas Cisalak | = 3 Unit; |
28. Bahwa dalam Pasal 3 Acara Serah Terima sebagai berikut :
Setelah Berita Acara Serah Terima ini ditanda tangani, segala hal yang menyangkut kepemilikan, pemeliharaan dan pendayagunaan Kios dan Los Pasar Cisalak serta prasarana lainnya menjadi tanggung jawab dan wewenang PIHAK KEDUA;
29. Bahwa dalam Pasal 4 Pembangunan Ruko dua lantai sebanyak 38 unit sebagai berikut:
Untuk Pembangunan Ruko dua lantai sebanyak 38 Unit dengan luas bangunan 5.186,5 M2 dan luas tanah 3.094 M2 pada lokasi yang sama adalah menjadi milik PT. Piranti Harum Lestari dengan sertifikat tersendiri (gambar Site Plan disertakan dalam Berita Acara Serah Terima yang merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan), oleh karena itu Sertifikat Hak Pakai No.3/ Pasar Cisalak atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M2 akan dipecah / displitsing menjadi 38 sertifikat Hak Guna Bangunan dengan luas total seluruhnya 3.094 M2 atas nama PT. Piranti Harum Lestari;
IMB atas nama PT. Piranti Harum Lestari untuk 38 Unit Ruko dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA;
30. Bahwa dalam Pasal 5 Kios dan Los yang belum dilunasi oleh para pedagang sebagai berikut :
Kios dan Los yang belum dilunasi oleh para pedagang menjadi hak PT. Reka Tiga Er selaku pemegang Hak tagih atas Piutang Pasar Cisalak, berdasarkan surat dari BPPN Nomor ; Prog. 1170/BPPN/0702;
Berita Acara Serah Terima ini dibuat dan ditandatangani dengan sebenarnya pada hari tanggal tersebut diatas dan dibuat dalam rangkap 5 (lima), 2(dua) diantaranya

halaman 15 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaterai cukup dan sisanya tanpa materai yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, untuk dipergunakan semestinya;

31. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2016, NOP:
- 32 78 004 010 004-0133 0 Nama Wajib Pajak nama Kawijaya Henricus Ang seluas 865 M2;
 - 32 78 004 010 004-0131 0 Nama Wajib Pajak nama Kawijaya Henricus Ang seluas 1775 M2;
 - 32 78 004 010 004-0132 0 Nama Wajib Pajak nama Kawijaya Henricus Ang seluas 1045 M2;
 - 32 78 004 010 004-0129 0 Nama Wajib Pajak nama Kawijaya Henricus Ang seluas 1575 M2;

Adalah membuktikan saat ini hak milik masih dikuasai oleh Para Penggugat dan telah berdiri bangunan semi permanen bangunan kios/ toko disewakan kepada Para pedagang yang dikenal dengan Pasar Cisalak;

32. Bahwa diatas tanah milik Para Penggugat seluas 5.833M2, oleh Tergugat I, pada tanggal 22 September 1997 tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat telah dibangun Proyek Pasar Cisalak dan selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan pendaftaran Hak Pakai seluas 18.650 M2 dan Hak Pakai ini faktanya termasuk Tanah Hak Milik Para Penggugat dengan dibantu oleh Tergugat II secara melawan hukum, dengan menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 3 tanggal 22 September 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok notabene Tergugat III;
33. Bahwa selanjutnya diatas tanah sengketa tersebut telah dibangun bangunan Permanen Pasar Cisalak yang akan diberikan kepada Tergugat III (Dinas Koperasi, UMKM, dan Pasar Kota Depok);
34. Bahwa tindakan dan atau perbuatan Para Tergugat dengan merampas dan menguasai tanah milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum padahal dalam BERITA ACARA SERAH TERIMA ASSET, BERUPA TANAH, KIOS/ LOS PASAR CISALAK SERTA PRASARANA LAINNYA DARI PT. PIRANTI HARUM LESTARI KEPADA PEMERINTAH KOTA DEPOK Nomor : 07/PHL/82003. Nomor :030/1356-Um terutama dalam Pasal 3 disebut :
Untuk Pembangunan Ruko dua lantai sebanyak 38 Unit dengan luas bangunan 5.186,5 M2 dan luas tanah 3.094 M2 pada lokasi yang sama adalah menjadi milik PT. Piranti Harum Lestari dengan sertifikat tersendiri (gambar Site Plan disertakan dalam Berita Acara Serah Terima yang merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan), oleh karena itu Sertifikat Hak Pakai No.3/ Pasar Cisalak atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M2 akan dipecah / displitsing menjadi 38

halaman 16 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

sertifikat Hak Guna Bangunan dengan luas total seluruhnya 3.094 M2 atas nama PT. Piranti Harum Lestari;

IMB atas nama PT. Piranti Harum Lestari untuk 38 Unit Ruko dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA;

35. Bahwa dengan demikian pada mulanya Ruko dua lantai sebanyak 38 Unit dengan luas bangunan 5.186,5 M2 dan luas tanah 3.094 M2 pada lokasi yang sama adalah menjadi milik PT. Piranti Harum Lestari dengan sertifikat tersendiri (gambar Site Plan disertakan dalam Berita Acara Serah Terima yang merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisahkan), oleh karena itu Sertifikat Hak Pakai No.3/ Pasar Cisalak atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M2 akan dipecah / displitting menjadi 38 sertifikat Hak Guna Bangunan dengan luas total seluruhnya 3.094 M2 atas nama PT. Piranti Harum Lestari;

Bahwa pada kenyataannya surat perjanjian tersebut tidak dapat direleasisasikan, dengan demikian BERITA ACARA SERAH TERIMA ASSET, BERUPA TANAH, KIOS/ LOS PASAR CISALAK SERTA PRASARANA LAINNYA DARI PT. PIRANTI HARUM LESTARI KEPADA PEMERINTAH KOTA DEPOK Nomor : 07/PHL/82003. Nomor :030/1356-Um haruslah dinyatakan batal demi hukum;

36. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanah yakni sebagaimana ternyata dalam :

1. Sertipikat Hak Milik No.166 /Cisalak Pasar, luas 865M2 (Delapan Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3149/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat);
2. Sertipikat Hak Milik No.167/Cisalak Pasar, luas 1.775M2 (Seribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3148/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat). SHM No. 167;
3. Sertipikat Hak Milik No.168 /Cisalak Pasar, luas 1.045 M2 (Seribu Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3150/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor

halaman 17 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

Pertanahan Kabupaten Bogor/sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997/
SHM No. 168;

4. Sertipikat Hak Milik No.169 /Cisalak Pasar, luas 1.570 M2 (Seribu Lima Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3147/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 169;
5. Akta Jual Beli Nomor. 594.4/26/3/1993 luas 578 M2, AJB ini sedang dalam proses Sertifikat hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 15 Juni 2016;
Dimana di atas tanah milik tersebut telah berdiri bangunan pasar;
33. Bahwa tanah milik Penggugat Seluruhnya Seluas 5.833 M2, belum pernah dialihkan, dijual atau dibatalkan, maka tanah tersebut merupakan Hak milik dari Para penggugat, yang tetap dipertahankan kepemilikannya. Bahwa Berita Acara hanyalah mengatur mengenai aset tetapi tidak diatur dalam Berita Acara tersebut mengenai penyerahan bidang tanah milik dari Para Penggugat tersebut dalam point 32 , dengan demikian tanah milik Penggugat masih melekat pada hak keperdataan dari Penggugat;
34. Bahwa dengan demikian Sertifikat Hak Pakai No.3/ Pasar Cisalak atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M2 yang diterbitkan oleh Tergugat III dimana sebagian tanah tersebut Seluas 5.833 M2 merupakan milik dari Penggugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
35. Bahwa terhadap penguasaan secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah diperingatkan oleh Para Penggugat untuk dikembalikan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah mendapatkan tanggapan yang sesuai dari Para Tergugat dan bahkan Para Tergugat cenderung untuk tetap menguasai obyek sengketa secara terus menerus dan melawan hukum;
36. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II kini telah menggunakan tanah milik Penggugat dalam pembangunan pasar Cisalak, padahal masalah kepemilikan tanah tersebut belum diselesaikan dengan baik, dimana Para penggugat berpikiran seharusnya Tergugat I dan Tergugat untuk lebih dahulu untuk membicarakan dengan Penggugat agar hak-hak dari Para Penggugat tidak terabaikan ;
Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mendirikan bangunan pasar cisalak di atas tanah Para Penggugat merupakan tindakan yang tidak berdasarkan hukum dan merupakan Perbuatan Melawan hukum;

halaman 18 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bahwa dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II membangun pasar cisalak berpotensi besar menghilangkan hak dari Para penggugat saat ini dimana Jumlah Luas Tanah Hak Pakai 5.833 M2 , dimana harga yang umum di atas tanah tersebut adalah sekitar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) setiap meternya , maka nilai dari tanah milik Penggugat adalah sebesar Rp. 116.600.000.000,- (seratus enam belas milyar enam ratus juta rupiah);
 38. Bahwa bilamana Tergugat I dan Tergugat II tetap menguasai tanah milik Penggugat maka sangat beralasan jika Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar harga tanah milik Penggugat sebesar Rp. 116,600.000.000,- (seratus enam belas milyar enam ratus juta rupiah);
 39. Bahwa selanjutnya Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Pengugat;
 40. Bahwa terhadap penguasaan obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat ternyata telah dikontrakkan/ disewakan kepada orang lain karena perbuatan menguasai obyek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepantasnya apabila Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya;
 41. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa, maka sudah sepantasnya kalau Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat;
 42. Bahwa gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu Uitvoerbaar Bij Voorraad meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;
 43. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya Sita Jaminan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari;
 44. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan perkara ini, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa, dan memutuskan perkara ini;
- Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

halaman 19 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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 Provisi :

Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan pembangunan proyek tersebut serta menghindari diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Para Penggugat yakni :

1. Sertipikat Hak Milik No.166 /Cisalak Pasar, luas 865M2 (Delapan Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3149/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 166;
2. Sertipikat Hak Milik No.167/Cisalak Pasar, luas 1.775M2 (Seribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3148/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat). SHM No. 167;
3. Sertipikat Hak Milik No.168 /Cisalak Pasar, luas 1.045 M2 (Seribu Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3150/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 168;
4. Sertipikat Hak Milik No.169 /Cisalak Pasar, luas 1.570 M2 (Seribu Lima Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3147/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 169;
5. Akta Jual Beli Nomor. 594.4/26/3/1993 luas 578 M2, AJB ini sedang dalam proses Sertifikat hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 15 Juni 2016; sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat yakni :
DRS. ANTONIUS ANGKAWIDJAJA;
Ny. ANGELICA SUFIANTO;
Ny. MARGARETHA KOESDJOJO;
Ny. ANG IRENE;

halaman 20 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FRANSISCUS ANG;

Merupakan Ahli Waris dari Alm. TUAN ANG KAWIDJAJA HENRICUS sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Waris Nomor 01/2016 tertanggal 29 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh RAIMOND FLORA LAMANDASA, S.H., M. Kn, Notaris di Kabupaten Sukabumi dan bertindak untuk dan atas nama dari PT. PIRANTI HARUM LESTARI, berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.Piranti Harum Lestari Akta Noo. 36 tanggal 26 April 2016 yang dikeluarkan oleh RAIMOND FLORA LAMANDASA, S.H., M. Kn, Notaris di Kabupaten Sukabumi;

3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik :
 1. Sertipikat Hak Milik No.166 /Cisalak Pasar, luas 865M2 (Delapan Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3149/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 166;
 2. Sertipikat Hak Milik No.167/Cisalak Pasar, luas 1.775M2 (Seribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3148/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat). SHM No. 167;
 3. Sertipikat Hak Milik No.168 /Cisalak Pasar, luas 1.045 M2 (Seribu Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3150/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 168;
 4. Sertipikat Hak Milik No.169 /Cisalak Pasar, luas 1.570 M2 (Seribu Lima Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok. Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor. 3147/1997, tanggal 04 Maret 1997 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor/ sekarang Kota Depok pada tanggal 25 Maret 1997 atas nama KAWIJAYA HENRICUS ANG (Ahli Waris Para Penggugat) SHM No. 169;

halaman 21 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

5. Akta Jual Beli Nomor. 594.4/26/3/1993 luas 578 M2, AJB ini sedang dalam proses Sertifikat hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 15 Juni 2016;
5. Menyatakan BERITA ACARA SERAH TERIMA ASSET, BERUPA TANAH, KIOS/ LOS PASAR CISALAK SERTA PRASARANA LAINNYA DARI PT. PIRANTI HARUM LESTARI KEPADA PEMERINTAH KOTA DEPOK Nomor : 07/PHL/82003. Nomor :030/1356-Um haruslah dinyatakan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar harga tanah milik Penggugat sebesar Rp. 116,600.000.000,- (seratus enam belas milyar enam ratus juta rupiah);
7. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.3/ Pasar Cisalak atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M2 yang diterbitkan oleh Tergugat III dimana sebagian tanah tersebut Seluas 5.833 M2 merupakan milik dari Penggugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Para Tergugat, baik barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan di hentikan kemudian;
9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Pengugat.
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta, meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Perlawanan / Bantahan, Banding maupun Kasasi;
12. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam hal Majelis Hakim berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya, sedangkan Tergugat III, tidak hadir menghadapkan dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum dan tidak pula menyuruh seseorang sebagai wakilnya untuk menghadap ke muka persidangan, sehingga Tergugat III dalam perkara ini dianggap telah melepaskan hak-haknya, sehingga proses persidangan dilanjutkan

halaman 22 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

dengan tanpa kehadiran Tergugat III, dengan acara Mediasi bagi kedua belah pihak yang telah hadir;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah hadir kuasanya maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Depok, yaitu OKI BASUKI RACHMAT, SH., MH., MM., berdasarkan Penetapan Nomor : 108/Pdt.G/2017/PN.DPK tertanggal 17 Juli 2017;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 17 Juli 2017 diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat tertanggal 29 Mei 2017 yang mana pada pokoknya Para Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan sangkalan/jawaban tertanggal 20 September 2017 yang berkaitan dengan kewenangan absolut dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 108/PDT.G/2017/PN. Dpk dan yang kaitannya dengan pokok perkara, atas sangkalan/jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut Para Penggugat mengajukan replik tentang kewenangan absolut tersebut tertanggal 11 Oktober 2017, dan atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 18 Oktober 2017, yang untuk singkatnya putusan ini, tidak dikutip disini namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis, yang dibacakan dalam persidangan pada tanggal 27 September 2017 sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

I. Pengadilan Negeri Depok Tidak Berwenang Memeriksa Maupun Mengadili Perkara a quo Karena Tidak Memiliki Kompetensi Secara Absolut;

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat kecuali yang nyata diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo (Kompetensi Absolut), dikarenakan tuntutan

halaman 23 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan ruang lingkup Hukum Tata Usaha Negara yang merupakan Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa yang menjadi dasar gugatan adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang sampai dengan saat ini dikuasai oleh Tergugat I baik secara fisik maupun yuridis. Dimana sebidang tanah yang menjadi obyek gugatan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 3/Cisalak Pasar pada tanggal 22 - 9 - 1997 atas nama Pemerintah Kota Depok dengan luas 18.650 M². Dengan demikian seharusnya gugatan ditujukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena yang menjadi objek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Sertifikat Hak Pakai No. 3/Cisalak Pasar;
4. Bahwa secara tegas dan nyata tuntutan hukum Para Penggugat sebagaimana tercantum dalam gugatannya pada halaman 18 angka 7 bagian Petitum adalah Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 3/Pasar Cisalak atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M² yang diterbitkan oleh Tergugat III haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
Bahwa Petitum sebagaimana yang disebutkan Para Penggugat tersebut adalah merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara "Keputusan Tata Usaha adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";
6. Bahwa dalam Petitumnya Para Penggugat tersebut adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga sesuai dalam Pasal 1 angka 9 dan angka 10 jo. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009

halaman 24 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut sepanjang gugatan mengenai keabsahan produk Pejabat Tata Usaha Negara maka tidak tepat apabila gugatan tersebut diajukan melalui Pengadilan Negeri Depok sebagaimana dimaksud dalam gugatan a quo. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara, karena kewenangan tersebut berada di Pengadilan Tata Usaha Negara.

II. Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscurum Libellum) :

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat di dalam gugatan a quo adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur libels);
2. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I, dan Tergugat II, adalah salah alamat, sebab tidak ada perselisihan secara hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II;
3. Bahwa sangat tidak tepat melibatkan Tergugat I, dan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini mengingat tidak ada hubungan hukum (keperdataan) antara Para Penggugat maupun Tergugat I, dan Tergugat II; Berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4 K/Sip/1958 "bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";
4. Bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak merumuskan kualifikasi perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I maupun dan Tergugat II, dan tidak jelasnya dasar hukum yang dijadikan sebagai dasar gugatan;
5. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengakui pemilik dari beberapa sertifikat hak milik, namun Para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas posisi obyek gugatannya berada dimana. Dan Para Penggugat tidak dapat mendeskripsikan secara jelas dan tegas mengenai batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, maka gugatan Para Penggugat adalah Obscuur Libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan Yuriprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yaitu sebagai berikut :
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

halaman 25 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1159 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan Obscuur Libel dan gugatan tidak dapat diterima”;

Oleh karena tidak jelasnya letak tanah yang menjadi obyek sengketa, maka gugatan Para Penggugat adalah obscuur Libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat I, dan Tergugat II adalah sangat tidak jelas dan kabur, karena didalam gugatan Para Penggugat tersebut tidak jelas menyebutkan perbuatan apa yang di tuduhkan kepada Tergugat I, dan Tergugat II, sehingga Tergugat I dan Tergugat II dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, terutama setelah membaca dan melihat pada gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak ada satupun tindakan dari Tergugat I maupun Tergugat II yang menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat;

Dengan demikian nampak bahwa Para Penggugat dalam menempatkan Tergugat I, dan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini hanya mengada-ada tanpa didasari bukti-bukti yang jelas (obscuur libels), sehingga gugatan Para Penggugat tidak relevan untuk diajukan sebagai gugatan;

III. Gugatan Salah Pihak (Error in Persona) :

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat selalu mendalilkan memiliki sebagian tanah yang berada diatas Sertifikat Hak Pakai No. 3/Cisalak Pasar atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M², dimana pada saat ini diatas sertifikat tersebut telah berdiri bangunan Pasar Cisalak. Apabila tanah yang diakui oleh Para Penggugat adalah bangunan Pasar Cisalak maka gugatan yang disampaikan kepada Kepala UPT Pasar Cisalak (Tergugat II) adalah salah alamat (Error in Persona), karena mengingat unsur pelaksana urusan pemerintahan bidang perdagangan dan perindustrian berada pada Dinas Perdagangan dan Perindustrian sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Depok Nomor 86 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perdagangan dan Perindustrian, sehingga tidaklah tepat apabila Para Penggugat melibatkan Kepala UPT Pasar Cisalak sebagai pihak dalam perkara ini karena antara Para

halaman 26 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

Penggugat dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum. Dengan demikian gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurum Litis Consortium) :

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat selalu mendalilkan keterkaitannya Pemerintah Kabupaten Bogor mengenai kerjasama yang dilakukan antara Para Penggugat (PT. Piranti Harum Lestari) dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, terkait dalam Renovasi Pasar Cisolak. Akan tetapi Para Penggugat justru tidak mengikutsertakan Pemerintah Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam perkara a quo, dimana seharusnya Para Penggugat mengikutsertakan Pemerintah Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam perkara a quo, maka hal ini menyebabkan gugatan ini kurang pihak (partij);

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1411.K/Sip/1978 tanggal 13 Maret 1979, "Bahwa apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, maka Gugatan tidak dapat diterima";

Dengan kurangnya pihak dalam gugatan a quo menjadikan gugatan cacat formal dan harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 200 K/Pdt/1998 tanggal 27 September 1990 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang pada intinya menyatakan :

"Tidak lengkapnya pihak Tergugat maka gugatan perdata tersebut oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

V. Tidak Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar (Onrechtmatige Daad) :

1. Bahwa Para Penggugat tidak jelas dalam menempatkan Tergugat I, dan Tergugat II, dalam gugatan ini, karena tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat I, dan Tergugat II yang termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 yang menyebutkan :

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut";

Bahwa pada faktanya tidak ada satupun tindakan yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat yang disebabkan oleh Tergugat I, dan Tergugat II;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

halaman 27 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) adanya suatu perbuatan;
- (2) perbuatan tersebut melawan hukum;
- (3) ada kerugian;
- (4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian; dan
- (5) ada kesalahan;

Berdasarkan ketentuan tersebut jelas bahwa Tergugat I, dan Tergugat II tidak melanggar/tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan kata lain tidak ada satupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, dan Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

3. Bahwa tidak ada satupun fakta-fakta hukum yang menyebabkan timbulnya sengketa, sebab tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana Tergugat I, dan Tergugat II uraikan diatas maka gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur Libels) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutus terlebih dahulu Eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II sebelum memasuki pokok perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, yaitu :

1. Menerima eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II;
2. Menerima seluruh dalil-dalil Tergugat I, dan Tergugat II;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk keseluruhan.

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat I, dan Tergugat II dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa Tergugat I, dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

halaman 28 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat I, dan Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I, dan Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai tanah milik Para Penggugat, pernyataan tersebut adalah pernyataan yang tidak benar;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II memperoleh tanah a quo berasal dari Pemerintah Kabupaten Bogor berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon Jo. Berita Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD dan Nomor : 030/1159-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset Milik Pemerintah Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok;

5. Bahwa atas tanah a quo tersebut yang terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis Kota Depok telah terbit Sertifikat Hak Pakai No. 3/Cisalak Pasar pada tanggal 22-9-1997 atas nama Pemerintah Kota Depok (Tergugat I) dengan luas 18.650 M², dan sebelum adanya Sertifikat Hak Pakai No. 3/Cisalak Pasar, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat telah mengeluarkan Keputusan tentang Pemberian Hak Pakai atas tanah seluas 18.650 M², terletak di Desa Cisalak Pasar Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Para Penggugat yang nampaknya telah keliru untuk meminta Tergugat I dan Tergugat II agar membayar sebesar Rp. 116.600.000.000,- (Seratus enam belas milyar enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat atas tanah yang nyata-nyata adalah milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 3/Cisalak Pasar dan berasal dari Pemerintah Kabupaten Bogor berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon Jo. Berita Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD dan Nomor: 030/1159-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset Milik Pemerintah Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok;
7. Bahwa dalil Para Penggugat yang meminta agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari, adalah sangat tidak beralasan untuk dikabulkan

halaman 29 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 731 K/Sip/1972;

8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Para Penggugat pada angka 40;

Bahwa penguasaan obyek sengketa tanpa sepengetahuan Para Penggugat adalah pernyataan yang tidak benar dan sangat mengada-ada, karena jelas-jelas Para Penggugat telah melakukan kerja sama dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dalam renovasi Pasar Cisalak diatas tanah milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor;

Bahwa tanah a quo adalah milik Pemerintah Kota Depok (Tergugat I) berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 3/Cisalak Pasar dan Berita Acara Serah Terima Nomor: 011/300-BPKAD dan Nomor: 030/1159-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset Milik Pemerintah Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok. Sehingga Tergugat I berhak untuk menyewakan kepada siapapun dan hal tersebut bukanlah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum;

9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Para Penggugat yang meminta sita jaminan, hal tersebut adalah melanggar ketentuan Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara yang menyatakan : Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menerima seluruh dalil-dalil Tergugat I, dan Tergugat II;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard);

halaman 30 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

2. Menyatakan secara sah Berita Acara Serah Terima Aset berupa tanah, kios/los Pasar Cisalak serta prasarana lainnya dari PT. Piranti Harum Lestari Kepada Pemerintah Kota Depok Nomor 07/PHL/82003. Nomor 030/1356-Um;
3. Menolak Permohonan membayar ganti kerugian sebesar Rp. 116.600.000.000,- (Seratus enam belas milyar enam ratus juta rupiah);
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 3/Cisalak Pasar atas nama Pemerintah Kota Depok dengan luas 18.650 M² adalah milik Pemerintah Kota Depok (Tergugat I);
5. Menolak Sita Jaminan atas Aset Pemerintah;
6. Menolak permohonan membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dimohonkan Para Penggugat;
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II dan replik Penggugat yang berkaitan dengan kewenangan absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan Sela tertanggal 25 Oktober 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Mengadili :

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 108/PDT.G/2017/PN Dpk atas nama para pihak tersebut diatas;
3. Menetapkan melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan register Nomor : 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut diatas, dipersidangan umum pada Pengadilan Negeri Depok;
4. Menangguhkan perhitungan dan pembebanan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-31 kecuali bukti P- 6, P – 22, P – 23, P – 24, P – 27 dan P-29 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, yang selengkapnyanya sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 166/Cisalak Pasar , Luas 865 M2, terletak di Kelurahan Cisalak Pasar , Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/Sekarang Kota Depok, selanjutnya diberi tanda P – 1;

halaman 31 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 167/Cisalak Pasar , Luas 1.775 M2, terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/Sekarang Kota Depok, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 168/Cisalak Pasar , Luas 1.045 M2, terletak di Kelurahan Cisalak Pasar , Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/Sekarang Kota Depok, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 169/Cisalak Pasar , Luas 1.570 M2, terletak di Kelurahan Cisalak Pasar , Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/Sekarang Kota Depok, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy Akte Jual Beli No. 594.4/26/3/1993, Luas 578 M2, terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/Sekarang Kota Depok, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy Berita Acara Serah Terima Aset, berupa Tanah, Kios/Los Pasar Cisalak Serta Prasarana Lainnya dari PT. PIRANTI HARUM LESTARI kepada PEMERINTAH KOTA DEPOK Nomor : 07/PHL/82003.Nomor : 030/1356-UM, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –7;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –8;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –11;
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –12;
13. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –13;
14. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –14;
15. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –15;
16. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –16;
17. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –17;

halaman 32 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

18. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –18;
 19. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –19;
 20. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –20;
 21. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), selanjutnya diberi tanda P –21;
 22. Foto copy Salinan Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 24, tertanggal 19 Desember 1992, selanjutnya diberi tanda P -22;
 23. Foto copy Surat Perjanjian Nomor : 644.1/02/PRJN/HUK/1993 tentang kerjasama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Piranti Harum Lestari dalam Renovasi Pasar Cisalak, selanjutnya diberi tanda P -23;
 24. Foto copy ADDENDUM SURAT PERJANJIAN Nomor 644.1/04/PRJN/HUK/1994. Tentang Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Piranti Harum Lestari dalam Renovasi Pasar Cisalak, selanjutnya diberi tanda P -24;
 25. Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-19899.AH.01.02.tahun 2009 tentang persetujuan akta perubahan Anggaran dasar Perseroan PT. Piranti Harum Lestari, selanjutnya diberi tanda P -25;
 26. Foto copy PERSEROAN TERBATAS “P.T. PIRANTI HARUM LESTARI” Nomor 45, selanjutnya diberi tanda P -26;
 27. Foto copy Turunan Akta Pernyataan Keputusan Rapat “P.T. PIRANTI HARUM LESTARI” Nomor 1, tanggal 7 Januari 1997, selanjutnya diberi tanda P -27;
 28. Foto copy Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT PIRANTI HARUM LESTARI NOMOR AHU-AH.01.03-0043642, selanjutnya diberi tanda P-28;
 29. Foto copy Turunan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.PIRANTI HARUMLESTARI, selanjutnya diberi tanda P-29;
 30. Foto copy Penilaian Aset Atas Penugasan Bapak Anthonius Angkawidjaya Lokasi Jalan Koja Desa Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (D/H Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya diberi tanda P-30;
 31. Foto copy Keterangan Waris Notaris Raimond Flora Lamandasa, S.H., Mkn., No. 01/2016 tanggal 29 Januari 2016, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P - 31;
- Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya mengajukan 2 (tiga) orang saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

halaman 33 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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)



1. TITIN :

- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai tanah yang berada di lokasi pasar cisalak, yang sudah dipagar seng dan tanah seluas 578 M2 yang dijadikan lahan parkir di pasar cisalak;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat-sertifikat yang menyangkut kepemilikan bapak Antonius atas pasar cisalak, yaitu ada 4 buah sertifikat, dan kesemuanya adalah Asli;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan PT Reka Tiga ER;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat-sertifikat yang menyangkut kepemilikan Antonius atas pasar cisalak, yaitu ada 4 buah , Sertifikat Hak Milik Nomor 166, 167, 168 dan 169. Kesemuanya atas nama Ang Kawijaya Henricus;
- Bahwa saat ini tanah pasar cisalak tersebut dikuasai oleh para ahli waris Ang Kawijaya Henricus;
- Bahwa saat ini diatas tanah tersebut berdiri bangunan berupa 21 buah ruko;
- Bahwa saksi bekerja diperusahaan bapak nya Antonius Angkawidjaya sebagai kasir, yaitu di PT Piranti Harum Lestari sejak tahun 2015;
- Bahwa keberadaan ke 4 buah sertifikat tersebut saat ini, yaitu ada dalam brankas ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian perjanjian antara PT Piranti Harum Lestari dengan pihak Pemda Bogor;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. CYNTHIA MULYANIS. :

- Bahwa saksi mengenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui sengketa yang timbul saat ini adalah permasalahan mengenai tanah yang berada di lokasi pasar cisalak, seluas 5.255 M2 dengan 4 buah sertifikat, yang saat ini sebagian dipagar seng oleh pihak Pemda. Juga tanah seluas 578 M2 yang sebagian dijadikan lahan parkir di pasar cisalak, namun surat-suratnya masih AJB;
- Bahwa saksi bekerja diperusahaan milik Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang saat ini dipersengketakan antara Para Penggugat dan Para Tergugat, yaitu berada di lokasi pasar cisalak;
- Bahwa saksi sering datang ke lokasi tanah sengketa. Terakhir saksi datang ke tempat tersebut adalah 1 bulan yang lalu. Adapun keperluan saksi datang kesana adalah untuk bertemu dengan para pedagang dipasar tersebut yang menyewa tempat pada Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jika bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Para Penggugat atas tanah tersebut adalah berupa 4 buah sertifikat hak milik, dan 1 buah AJB. Kesemuanya berada dalam 1 lokasi dan merupakan 1 kesatuan;
- Bahwa luas tanah yang bersertifikat adalah seluas kurang lebih 5.255 M2 dan yang AJB adalah seluas 578 M2;
- Bahwa diatas tanah yang telah bersertifikat berdiri 21 ruko setengah jadi, dan diatas tanah yang masih AJB , sebagian dipagar seng dan dibangun lahan parkir oleh Pemda;
- Bahwa saat ini tanah tanah tersebut dikuasai oleh Para Penggugat, dan para pedagang dipasar tersebut menyewa pada Para Penggugat;
- Bahwa saat ini Angkawijaya Henricus sudah meninggal dunia pada tahun 2015, dan yang menjadi ahli warisnya adalah :
 1. DRS. ANTONIUS ANGKAWIDJAJA;
 2. Ny. ANGELICA SUFIANTO;
 3. Ny. MARGARETHA KOESDJOJO;
 4. Ny. ANG IRENE;
 5. FRANSISCUS ANG;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa antara Para Penggugat dan Para Tergugat dilokasi pasar cisalak tersebut adalah tanah yang diatasnya sudah berdiri ruko ruko seluas 5.255 M2 , yang saat ini sebagian dipagar seng oleh pihak Pemda, tanah yang masih AJB seluas 578 M2 yang dijadikan lahan parkir oleh Pemda;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut bermasalah adalah sejak atas tanah yang masih AJB seluas 578 M2 dimohonkan untuk bersertifikat ke Kantor BPN. Saat itu dikatakan oleh pihak BPN, AJB tersebut tidak dapat ditingkat kan menjadi sertifikat Hak Milik, karena surat-suratnya belum selesai dan juga karena adanya sertifikat Hak Pakai diatas tanah tersebut. Saat pihak Para Penggugat melakukan pengecekan ke kantor Kelurahan setempat, pihak Kelurahan memperlihatkan sertifikat Hak Pakai , namun tidak ada nama-nama para ahli waris Angkawijaya Henricus;
- Bahwa terhadap tanah-tanah dilokasi pasar cisalak tersebut tidak pernah diperjual belikan oleh Angkawijaya Henricus;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar adanya penyerahan sertifikat Hak Pakai dari ahli waris Angkawijaya Henricus kepada pihak lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya berita acara serah terima aset atas pasar cisalak;
- Bahwa saksi bekerja pada Angkawijaya Henricus sejak tahun 1994, sebagai sekretaris;

halaman 35 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

- Bahwa saksi mengetahui asal-usul kepemilikan tanah itu oleh Angkawijaya, yaitu Untuk tanah dengan 4 buah sertifikat Hak Milik, diperoleh dari Suryono. Sedangkan untuk tanah yang masih AJB , diperoleh dari Alfian pada bulan Juli 1993;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pernah ada pertemuan antara pihak Penggugat dengan Pemda di kantor Walikota Depok pada bulan September tahun 2017;
- Bahwa saat ini sertifikat – sertifikat Hak Milik Para Penggugat berada di tangan Para Penggugat selaku ahli waris dari Angkawijaya Henricus;
- Bahwa yang menarik sewa ruko – ruko yang berdiri diatas tanah pasar cisalak tersebut adalah Pihak Para Penggugat;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil sangkalannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti - bukti surat T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-9, berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat yang diberi tanda T.I-T.II-4, T.I-T.II-6 dan T.I-T.II-9, yang selengkapnya yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Pakai No. 3 Cisalak Pasar tanggal 22- 9 – 1997 atas nama Pemerintah Kota Depok dengan 18.650 M², selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-1 ;
2. Foto copy Surat Nomor 593/1711 – Aset tanggal 21 September 2016 Perihal Permohonan Warkah Penerbitan sertifikat hak Pakai No. 3/Desa Cisalak Pasar, selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-2 ;
3. Foto copy Surat Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 342/7-32.76/IV/2017 tanggal 10 April 2017 Perihal Permohonan Warkah Penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.3/Desa Cisalak Pasar; selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-3;
4. Foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 474/HP/KWBPN/1997 tanggal 19 September 1997 tentang Pemberian Hak Pakai atas tanah seluas 18.650 M², terletak di Desa Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II, selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-4;
5. Foto copy Berita Acara Serah Terima Nomor : 011/300-BPKAD dan Nomor : 030/1159-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang Serah Terima Aset Milik Pemerintah Kabupaten Bogor Kepada Pemerintah Kota Depok, selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-5;
6. Foto copy Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (Cessie) Nomor 27 tanggal 18 November 2002 tang dikeluarkan oleh Notaris H.M Afdal Gazali, SH., selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-6;

halaman 36 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 896/3-32.76/X/2016 Perihal Pengukuran Ulang Sertifikat HM. 166, 167, 168 Kel. Cisalak Pasar, selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-7;
8. Foto copy Surat Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Pemerintah Kota Depok Nomor 593/2246-Aset Perihal Permohonan Dukungan Pengamanan Tanah Pasar Cisalak Kota Deok, selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-8;
9. Foto copy Berita Acara Serah Terima Aset Berupa Kios/Los Pasar Cisalak dari PT Reka Tiga Er kepada Pemerintah Kota Depok, selanjutnya diberi tanda T.I-T.II-9;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

1. YUSWANTO, SH. :

- Bahwa saksi bekerja di Dinas Perhubungan Kota Depok. Dahulu saya bertugas di Kecamatan Cimanggis sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 1997;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang dipersengketakan antara Penggugat dan Tergugat yaitu lokasinya berada di lokasi pasar cisalak, Kecamatan Cimanggis. Sejak awal saksi bertugas di Kecamatan Cimanggis, pasar tersebut sudah ada;
- Bahwa saksi tahu adanya sengketa mengenai kepemilikan tanah atas pasar cisalak antara Para Penggugat dan Para Tergugat sejak adanya renovasi pasar cisalak pada tahun 2016;
- Bahwa yang merenovasi pasar cisalak tersebut adalah pihak PT Piranti Harum Lestari dengan Pemda Kabupaten Bogor. Awalnya pasar cisalak hanya seluas kurang lebih 4500 M2, dan berada dipinggir jalan Raya Bogor. Pasar tersebut sering menimbulkan kemacetan yang sangat parah, karena menjadi lalu lintas jalan antara Jakarta Bogor. Lalu ada warga yang menawarkan tanahnya untuk ditukar guling dengan pasar cisalak, yaitu bapak Ohan Suwandi;
- Bahwa yang mengelola pasar cisalak dahulu adalah Pemda Kota Depok, namun sekarang saya tidak tahu siapa yang mengelolanya;
- Bahwa batas – batas tanah pasar cisalak adalah sebelah Timur berbatasan dengan ruko ruko yang waktu itu terbakar, namun sekarang sudah berdiri bangunan ruko ruko yang baru dan ada tempat parkirnya. Sebelah Barat berbatasan dengan makam-makam;
- Bahwa PT. Piranti Harum Lestari tidak memiliki tanah dipasar cisalak;
- Bahwa pihak – pihak yang terkait dengan renovasi pasar cisalak adalah PT Piranti Harum Lestari dan Pemda Kabupaten Bogor;
- Bahwa pembebasan awal atas tanah pasar cisalak adalah dari pemilik asal Ravian Setiono. Ada jual beli antara Ravian dengan Henricus Ang. dan ada

halaman 37 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut hanya untuk dijual ke Pemda Kabupaten Bogor;

- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya Addendum atas perjanjian antara PT Piranti Harum Lesatri dengan Pemda Kabupaten Bogor;
- Bahwa luas pasar cisalak secara keseluruhan awalnya adalah 8.000 M2 – 10.000 M2. Namun saat ini luasnya sudah menjadi kurang lebih 18.000M2, karena adanya perintah dari Bupati Bogor untuk memperluas tanah pasar cisalak untuk kepentingan masyarakat;
- Bahwa awal pembebasan tanah pasar cisalak adalah seluas kurang lebih 10.000 M2, kemudian oleh PT Piranti Harum Lesatri dibebaskan lagi tanah seluas kurang lebih 8.622 M2, sehingga luasnya menjadi kurang lebih 18.650 M2 . Yaitu dengan membeli dari Ravian Setiono, membebaskan tanah makam dan sekolah. Saat itu PT Piranti Harum Lestari meminta bantuan saksi untuk menegosiasikan masalah harga dengan Ravian Setiono. Yang membeli tanah adalah PT Piranti langsung sebagai bentuk komitmen dengan Pemda Kabupaten Bogor. Saat itu PT Piranti Harum Lesatri menyerahkan uang kepada Ravian Setiono. Surat-suratnya masih girik;
- Bahwa Henricus Angkawijaya adalah orang dibalik PT Piranti Harum Lestari. Saya diajak oleh Yodin Susanto (Direktur PT Piranti Harum Lesatri saat itu) untuk menemui Henricus Angkawijaya guna pembebasan tanah pasar cisalak;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. MHD. DINI WIZI FADLY :

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini yaitu permasalahan mengenai tanah yang berada di lokasi pasar cisalak, yang sudah dipagar seng dan tanah seluas 578 M2 yang dijadikan lahan parkir di pasar cisalak. Awalnya yaitu sejak tahun 2008, pasar cisalak aman dan tidak ada masalah. Masalah mulai timbul sejak adanya renovasi pasar cisalak pada tahun 2016. Pada saat itu, pihak Kuasa Hukum Para Penggugat mempertanyakan hal-hal yang menyangkut surat-surat atas tanah pasar cisalak yang dimiliki Pemda Depok, yaitu Sertifikat Hak Pakai Nomor 03. Dikatakan oleh Kuasa hukum Para Penggugat , bahwa diatas Sertifikat Hak Pakai Nomor 03 tersebut ada 4 buah sertifikat Hak Milik atas nama Angkawijaya. Saat itu saya mengatakan bahwa diatas tanah pasar cisalak sudah pernah dilakukan penelitian dan pemeriksaan dan hasilnya dinyatakan clean and clear. , untuk tanah seluas kurang lebih 18.650 M2. Kemudian kuasa hukum Para penggugat meninggalkan 1 berkas kepemilikan dengan foto copy 4 buah sertifikat Hak Milik atas nama Angkawijaya;

halaman 38 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

- Bahwa saksi sejak tahun 2005 saya bekerja di Pemda Depok. Pada tahun 2008 saya ditempatkan di bagian Pengelolaan Aset Badan Keuangan Kota Depok, dan tugas saya adalah melakukan pencatatan atas aset – aset atau barang – barang Pemda Depok;
- Bahwa setahu saksi dasar keberadaan dan kepemilikan pasar cisalak Dasarnya adalah adanya Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang pembentukan Kota Madya Daerah Tingkat II Depok dan Cilegon. Kemudian dilanjutkan dengan adanya Berita Acara Serah Terima Nomor 011/300 – BPKAD dan Nomor 030 – 1159 – Umum tanggal 3 Oktober 2001, dari Pemerintah Kabupaten Bogor ke Pemerintah Daerah Kota Depok. Maka sejak saat itulah aset atas nama pasar cisalak dicatat dibagian Aset dan dibalik nama;
- Bahwa permasalahan mengenai kepemilikan pasar cisalak baru timbul sejak tahun 2016, karena sejak pasar berdiri tahun 2001, sampai dengan tahun 2016, pasar cisalak dikelola oleh Pemda Depok, tidak pernah ada masalah terhadap pasar cisalak;
- Bahwa yang memungut restribusi pasar cisalak adalah Pemda Depok;
- Bahwa dasar kepemilikan tanah di pasar cisalak dasarnya adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 03 / Pasar Cisalak, yang diterbitkan pada tanggal 22 September 1997;
- Bahwa asal usul kepemilikan tanah tersebut saksi tidak tahu secara pasti. Sepengetahuan saksi, pasar tersebut adalah merupakan hasil kerja sama antara Pemda Kabupaten Bogor dengan PT Piranti Harum Lestari. Dimana PT Piranti Harum Lestari membangun pasar, dan lalu menyerahkannya kembali ke Pemda Bogor. Biaya untuk membangun pasar tersebut yang berupa pasar tradisional dan ruko – ruko diperoleh PT Piranti Harum Lestari dari meminjam dana Bank. Setelah pasar dan ruko-ruko selesai dibangun, hak tagih atas ruko-ruko tersebut jatuh kepada PT Reka Tiga ER;
- Bahwa yang menguasai pasar cisalak seluas kurang lebih 18.650 M2, sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 03 / Pasar Cisalak, dikuasai langsung oleh Negara dan diperuntukkan untuk pasar;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai adanya Sertifikat Hak Milik sebanyak 4 buah yang dimiliki oleh Para Penggugat. Karena baru pada tahun 2016, saya melihat ke 4 buah sertifikat hak Milik tersebut. Yang saya ketahui hanyalah bahwa ketika pihak BPN melakukan penelitian atas tanah tersebut, maka dinyatakan bahwa tanah tersebut adalah clean and clear, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Pakai Nomor 03/Pasar Cisalak;

halaman 39 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu letak tanah yang keberadaannya sesuai dengan sertifikat – sertifikat Hak Milik Para Penggugat, apakah sama tempatnya dengan letak tanah sertifikat Hak Pakai milik Pemda Depok Nomor 03 tersebut;
- Bahwa ruko – ruko yang saat ini belum terselesaikan dibangun, adalah juga milik Pemda Depok, dan ada didalam sertifikat Hak pakai Nomor 03;
- Bahwa Pasar Cisolak seluas kurang lebih 18.650 M2, sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 03 / Pasar Cisolak, dikuasai langsung oleh Negara dan diperuntukkan untuk pasar;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk merealisasikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tertanggal 15 Nopember 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka pada tanggal 26 Januari 2018 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap terhadap obyek perkara ini yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 26 Januari 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing tertanggal 20 Pebruari 2018;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon dijatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

Tentang Pertimbangan Hukum :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam mengajukan jawaban atas gugatan Para Penggugat selain pokok perkara, Para Penggugat juga mengajukan gugatan Provisi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai hal tersebut sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa gugatan Provisi (provisionele eis) adalah gugatan / permintaan atas suatu tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara. Gugatan provisi memiliki syarat formil yaitu :

1. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;

halaman 40 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Provisi Para Penggugat dikaitkan dengan syarat-syarat gugatan provisi tersebut diatas, surat gugatan, jawab-menjawab dan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berkaitan dengan gugatan provisi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa gugatan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat sebagai bagian dari gugatan tertanggal 29 Mei 2017 ternyata tidak menyampaikan alasan disertai bukti-bukti kuat apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat III yang dapat mendukung perbuatan apa yang harus segera dilakukan terlebih dahulu tersebut, sehingga tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar dikemudian hari kepada Para Penggugat. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat dalam Provisi tidaklah dapat dikabulkan;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya serta bantahan Para Penggugat terhadap eksepsi dalam repliknya, akan Majelis Hakim pertimbangkan satu persatu yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara a quo karena tidak memiliki kompetensi secara absolut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut telah dipertimbangkan dan dituangkan sebagaimana dalam Putusan Sela Nomor : 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 25 Oktober 2017 dengan amar sebagai berikut :

Mengadili :

5. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
6. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 108/PDT.G/2017/PN Dpk atas nama para pihak tersebut diatas;
7. Menetapkan melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan register Nomor : 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut diatas, dipersidangan umum pada Pengadilan Negeri Depok;
8. Menangguhkan perhitungan dan pembebanan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi tersebut tidak dipertimbangkan lagi;

2. Gugatan kabur dan Tidak Jelas (Exceptio obscur libel);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam dalil eksepsinya yang mengemukakan bahwa gugatan Para Penggugat kabur (obscur libels) karena didalam gugatan Para Penggugat tersebut tidak jelas menyebutkan perbuatan apa yang di

halaman 41 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuduhkan kepada Tergugat I, dan Tergugat II, sehingga Tergugat I, dan Tergugat II dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, terutama setelah membaca dan melihat pada gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak ada satupun tindakan dari Tergugat I maupun Tergugat II yang menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat I dan Tergugat II mengenai tidak adanya satupun tindakan dari Tergugat I maupun Tergugat II yang menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat sebagai dasar gugatan ini adalah merupakan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini sudah memasuki ranah materi pokok perkara yang menjadi gugatan Para Penggugat maka sudah sepatutnya eksepsi mengenai hal ini dikesampingkan;

3. Gugatan Salah Pihak (Error in Persona);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengemukakan gugatan Para Penggugat telah salah pihak karena gugatan Para Penggugat yang disampaikan kepada Kepala UPT Pasar Cisalak (Tergugat II) adalah salah alamat karena mengingat unsur pelaksana urusan pemerintahan bidang perdagangan dan perindustrian berada pada Dinas Perdagangan dan Perindustrian sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Depok Nomor 86 Tahun 2016 tentang Kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja dinas perdagangan dan perindustrian, sehingga tidaklah tepat apabila Para Penggugat melibatkan Kepala UPT Pasar Cisalak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud gugatan error in persona yakni apabila pihak yang digugat ataupun sebagai Penggugat tidak berkapasitas untuk menjadi pihak dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa apabila mencermati dalil eksepsi poin ini, maka dapat diketahui yang dipermasalahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah mengenai subyek hukum gugatan yang berkaitan dengan legalitas seseorang untuk didudukkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lain, dengan kata lain setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya, berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun selaku Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat (eiser, plaintiff) yang mengajukan gugatan, dan pihak Tergugat (gedaagde, defendant). Dan biasanya orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang aktif bertindak sebagai pihak di muka Pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat;

halaman 42 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam mengajukan suatu gugatan atau mempertahankan atau membelanya, maka harus ada kepentingan langsung yang melekat pada setiap pihak, dan mereka nantinya disebut sebagai Penggugat atau Tergugat;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim diatas bersesuaian dengan putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 4.K/SIP/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang berkaidah hukum "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";

Menimbang, bahwa dengan adanya gugatan ini, maka dapat diartikan bahwa Para Penggugat merasa ada kepentingan hukum berkaitan dengan obyek sengketa dan merasa kepentingan hukumnya telah dilanggar oleh pihak lain yakni Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka untuk mempertahankannya Para Penggugat mengajukan gugatan a quo dan hal ini tidak dilarang oleh Undang-Undang, sementara itu mengenai hal-hal yang berkaitan dengan materi pokok pembuktian perkara ini, lebih tepat apabila dipertimbangkan pada saat mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka alasan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II angka 3 ini tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan;

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (exceptio plurum litis consortium);

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalam suatu gugatan yang disebut Penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak keperdataannya dilanggar oleh pihak lain, sehingga kepada siapa – siapa atau pihak mana yang dirasa telah melanggar hak keperdataan Penggugat, maka kewenangan Para Penggugatlah yang menentukan orang atau siapa - siapa yang akan digugatnya;

Bahwa pendapat tersebut diatas bersesuaian dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 305 K / Sip / 1971 tanggal 16 Juni 1971, yang berkaidah hukum " bahwa Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugatnya "

Bahwa dengan demikian dalil eksepsi/keberatan Tergugat I dan Tergugat II dalam point ini adalah tidak beralasan dan karenanya patut untuk dikesampingkan;

5. Tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilanggar (Onrechtmatige daad);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak jelas dalam menempatkan Tergugat I dan Tergugat II, karena tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum;

Bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat I dan Tergugat II mengenai tidak adanya satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, adalah sebagai dasar gugatan ini yang

halaman 43 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

merupakan pokok perkara yang diajukan oleh Para Penggugat, sehingga hal tersebut merugikan Para Penggugat. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini sudah memasuki ranah materi pokok perkara yang menjadi gugatan Para Penggugat maka sudah sepatutnya eksepsi mengenai hal ini dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini Majelis Hakim bahwa dalam kaitannya dengan perkara a quo, posita gugatan yang dibuat oleh Para Penggugat merupakan uraian mengenai hal-hal yang menyebabkan timbulnya sengketa yang didalamnya memuat pula dalil-dalil yang menurut Para Penggugat merupakan dasar kepemilikannya terhadap obyek sengketa, dan hal ini menurut Majelis Hakim dapat dibenarkan, sedangkan mengenai bantahan-bantahan atas dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut telah menyangkut pembuktian dalam pokok perkara ini, maka sudah sepatutnya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan dikesampingkannya eksepsi / keberatan yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya, maka terhadap adanya keberatan yang demikian itu haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat III telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut namun ternyata Tergugat III ataupun pihak yang mewakilinya tidak juga datang ke persidangan ataupun memberikan kabar atau alasan yang sah, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat III tidak menggunakan haknya dalam perkara gugatan a quo;

Menimbang, bahwa dari hasil jawab menjawab antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang menjadi pokok perselisihan adalah sebagai berikut :

Bahwa Para Penggugat mendalilkan adanya “ tindakan dan atau perbuatan Para Tergugat dengan menguasai tanah milik Para Penggugat dengan alas hak yang berupa :

1. Sertipikat Hak Milik No.166 /Cisalak Pasar, luas 865M2 (Delapan Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok;

halaman 44 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Milik No.167/Cisalak Pasar, luas 1.775M2 (Seribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Lima Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok;
3. Sertipikat Hak Milik No.168 /Cisalak Pasar, luas 1.045 M2 (Seribu Empat Puluh Lima Meter Persegi) terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok;
4. Sertipikat Hak Milik No.169 /Cisalak Pasar, luas 1.570 M2 (Seribu Lima Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terletak di, Kelurahan Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor/ Sekarang Kota Depok;
5. Akta Jual Beli Nomor. 594.4/26/3/1993 luas 578 M2, AJB ini sedang dalam proses Sertifikat hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 15 Juni 2016;

Tanpa seijin dan pengetahuan Para Penggugat maka hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil dari gugatan Para Penggugat tersebut dengan alasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menguasai obyek sengketa atas dasar adanya Berita acara serah terima Nomor 011/300-BPKAD dan Nomor 030/1159-Umum tanggal 3 Oktober 2001 tentang serah terima aset milik Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah Kota Depok;

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hak sebagaimana dalam surat gugatannya, dan atas gugatan tersebut dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II oleh karenanya Para Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-31 serta 2 (dua) orang saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan alat bukti surat bertanda T.I-T.II-1 sampai dengan T.I-T.II-9, serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, maka akan dikesampingkan (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa dari uraian hukum sebagaimana tersebut diatas maka yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah “apakah penguasaan sebidang tanah yang menjadi obyek dalam perkara a quo oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?”;

halaman 45 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak baik dari Para Penggugat maupun Para Tergugat serta fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan antara Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat angka 1 pada pokoknya meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, bahwa karena sifat permohonannya maka sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat poin ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat angka 2, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu terhadap petitum gugatan Para Penggugat yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan perkara Para Penggugat;

Menimbang, bahwa pada petitum gugatan Para Penggugat angka 3 agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menyatakan perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu harus dipertimbangkan apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1365 KUHPerdara dikatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum sesuai dengan yurisprudensi tetap adalah perbuatan dengan 4 (empat) kategori, yaitu :

1. perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain ;
2. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku ;
3. perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; dan
4. perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Dimana kategori 1) dan 2) berhubungan dengan kaidah hukum tertulis, sedangkan kriteria ke 3) dan 4) berhubungan dengan kaidah hukum tidak tertulis. Untuk dapat menuntut ganti rugi, kerugian yang diakibatkan perbuatan-perbuatan tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan oleh pelakunya, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya unsur kesalahan, yaitu tanggung jawab pelaku yang mengakibatkan kerugian tersebut. Dan bagi orang-orang yang melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak dapat dipertanggungjawabkan perbuatannya, kerugian tersebut ditanggung oleh orang yang secara hukum menjadi kuasanya. Dimana keempat kategori tersebut berlaku secara

halaman 46 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

alternatif, artinya apabila salah satu telah terpenuhi, maka sipelaku dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang difungsikan sebagai fasilitas umum yaitu sebagai pasar;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek perkara dalam perkara aquo adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cisalak Pasar, kecamatan cimanggis, kabupaten bogor dahulunya sekarang menjadi Kota Depok;

Bahwa awalnya posisi lokasi atau letak Pasar Cisalak yang luasnya kurang lebih 4500 meter persegi terletak di Jalan raya bogor, karena sering mengganggu lalu lintas pengguna jalan raya, karena menimbulkan kemacetan, akhinya Pemerintah Daerah Kota Bogor ingin melakukan pemindahan pasar tersebut, dengan mencari tanah yang tepat hingga akhinya ada seorang warga yang mau menerima tawaran Pemerintah Daerah Kota Bogor untuk dilakukan gantirugi yang nantinya tanah tersebut akan dialokasikan sebagai pasar cisalak;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi YUSWANTO, SH., tanah yang diganti rugi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor adalah milik RAVIAN SETIONO yang pada saat itu alas haknya masih berupa girik, kemudian dibeli oleh HENRICUS ANG, baru kemudian dilakukan ganti rugi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, sebagai bentuk komitmen PT. PIRANTI HARUM LESTARI dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor;

Bahwa awal pembebasan tanah Pasar Cisalak adalah seluas kurang lebih 10.000 M2, kemudian oleh PT. PIRANTI HARUM LESTARI dibebaskan lagi tanah seluas kurang lebih 8.622 M2, sehingga luasnya menjadi kurang lebih 18.650 M;

Bahwa sebelum dilakukan ganti rugi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, berdasarkan keterangan saksi YUSWANTO dilakukan pengecekan dan pemeriksaan terlebih dahulu atas status tanah dalam obyek perkara aquo oleh pihak Badan Pertanahan, apakah diatas tanah tersebut masih terdapat hak-hak kepemilikan atau hak lainnya atas nama orang lain atau tidak, yang hasil dari pemeriksaan dan pengecekan tersebut dinyatakan clean and clear, bersih tidak terdapat status hak milik atau hak lainnya atas nama orang lain, atas tanah yang menjadi obyek perkara dalam perkara aquo tersebut;

Bahwa HENRICUS ANGKAWIJAYA adalah orang dibalik PT. PIRANTI HARUM LESTARIP, dimana saksi Penggugat yaitu TITIN bekerja di PT. PIRANTI HARUM LESTARI sejak tahun 2015 sedangkan CYNTHIA MULYANI S bekerja di PT. PIRANTI HARUMLESTARI sejak tahun 1994;

Bahwa terhadap sebidang tanah tersebut yang sekarang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo, setelah dilakukan pembangunan dan difungsikan dengan baik sebagai Pasar Cisalak, pada tahun 1993, ada perjanjian kerja sama Pemerintah

halaman 47 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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

Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. PIRANTI HARUM LESTARI dalam hal renovasi Pasar Cisalak seluas kurang lebih 14.035 meter persegi, yang termuat dalam Surat Perjanjian Nomor 644.1/02/PRJN/Huk/1993 tanggal 21 Mei 1993, dimana dalam pelaksanaannya meliputi pembebasan tanah (pasal 2 ayat (1)) dan dalam hal pelaksanaan renovasi Pasar Cisalak tersebut tidak boleh dipindah tangankan oleh PT. PIRANTI HARUM LESTARI kepada pihak lain (pasal 1 ayat (3)), sebagaimana tertuang dalam bukti surat yang diberi tanda bukti P-23;

Bahwa atas Surat Perjanjian Nomor 644.1/02/PRJN/Huk/1993 tanggal 21 Mei 1993 tersebut, pada pasal 2 ayat (2) bahwa sebagai konpensasi atas biaya pembangunan pasar cisalak dan fasilitasnya serta pembebasan tanah yang dilaksanakan oleh pihak PT. PIRANTI HARUM LESTARI, pihak Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor memberikan persetujuan kepada pihak PT. PIRANTI HARUM LESTARI untuk membangun 21 ruko pada lokasi yang sama (bukti P-23);

Bahwa kemudian berdasarkan bukti surat tertanda P-24, pada tanggal 15 Juni 1994 antara Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor, H.M. EDDIE YOSO MARTADIPURA dan YODIN SUSANTO mengadakan addendum surat perjanjian Nomor 644.1/04/PRJN/Huk/1994 tentang Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. PIRANTI HARUM LESTARI DALAM RENOVASI PASAR CISALAK, dimana pada pasal 1 menyebutkan bahwa Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor setuju renovasi Pasar Cisalak dengan kelengkapan fasilitas dilaksanakan oleh PT. PIRANTI HARUM LESTARI diatas tanah milik pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, seluas \pm 10.310 meter persegi dan diatas tanah milik Pihak PT. PIRANTI HARUM LESTARI yang dibeli/dibebaskan dari masyarakat seluas 3.725 meter persegi, sehingga luas keseluruhan kurang lebih 14.035 meter persegi yang terletak di desa cisalak kecamatan cimanggis kabupaten daerah tingkat II bogor, dimana jangka waktu yang diberikan dalam melaksanakan renovasi adalah selama 2 (dua) tahun terhitung sejak selesai pematangan tanah/pemindahan makam (bukti P-24);

Bahwa dari keterangan saksi MHD. DINI WIZI FADLY sejak berdirinya pasar cisalak tidak pernah terjadi masalah dan berfungsi sebagaimana layaknya fasilitas umum bagi masyarakat yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Depok, sehingga Pemerintah Daerah Kota Depok menjadikan obyek perkara dalam perkara aquo sebagai asset pemerintah Kota Depok yang salah satunya memberikan status hak yang jelas pada obyek perkara dalam perkara aquo tersebut;

Bahwa, jika diliat dari segi asal tanah, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara seperti : Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Negara;
- 2 Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, seperti : Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian;

Bahwa jika dilihat dari asal tanah obyek perkara aquo maka termasuk dalam kategori Hak atas tanah yang bersifat sekunder salah satunya adalah Hak Pakai, dimana menurut pasal 41 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA. Tata cara permohonan pemberian Hak Pakai, penyelesaian permohonan Hak Pakai dan pendaftarannya berlaku sesuai dengan tata cara pemberian Hak Milik;

Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas maka pada tanggal 12 Maret 1996, dari Drs. RIDWAN, bertindak untuk atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor ada memohonkan Hak Pakai atas sebidang tanah seluas 18.650 meter persegi yang terletak di Desa Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, yang telah dipergunakan untuk pasar cimanggis, yang atas permohonan tersebut pada tanggal 19 September 1997 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat, akhirnya memutuskan memberikan kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, Hak Pakai atas sebidang tanah seluas 18.650 meter persegi yang terletak di Desa Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor; termuat didalam Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 474/HP/KWBPN/1997, dimana Hak Pakai tersebut diberikan selama tanah tersebut dipergunakan untuk Pasar Cimanggis dan berlaku sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana jika Hak Pakai tersebut ingin dialihkan/dipindah haknya kepada pihak lain harus dimintakan ijin terlebih dahulu kepada instansi yang berwenang sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 59/DDA/1970 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri No 6 Tahun 1972, dimana Hak Pakai yang diberikan tersebut telah dituangkan dalam bentuk Sertipikat/Buku Tanah Hak Pakai Nomor 3, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cimanggis, Desa Cisalak Pasar, sebagaimana termuat secara tegas dalam bukti surat tertanda T.I-T.II-1 dan T.I-T.II-4;

halaman 49 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, benar dahulunya obyek perkara dalam perkara aquo masuk kedalam wilayah hukum dan Pemerintahan Daerah Kota Bogor, namun sejak adanya pemecahan wilayah pada tanggal 3 Oktober 2001, Pemerintah Kabupaten Bogor menyerahkan beberapa asset milik Pemerintah Kabupaten Bogor kepada Pemerintah kota Depok (Tahap 1) yang termasuk salah satunya adalah atas sebidang tanah seluas 18.650 meter persegi yang terletak di Desa Cisalak Pasar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, yang telah dipergunakan untuk pasar cimanggis (obyek perkara dalam perkara aquoi), sebagaimana termuat dalam Berita Acara Nomor 011/300.BPKAD/Nomor 030/1159.UMUM (bukti T.I-T.II-5);

Bahwa, karena PT. PIRANTI HARUM LESTARI sebagai pelaksana pembangunan pasar cisalak sebagaimana dalam Surat Perjanjian Nomor 644.1/02/PRJN/Huk/1993 tanggal 21 Mei 1993, maka berdasarkan pasal 2 surat perjanjian tersebut PT. PIRANTI HARUM LESTARI berkewajiban menyerahkan hak pengelolaan kios, los dengan kelengkapan fasilitasnya serta berkewajiban menyerahkan fisik kios, los yang sudah lunas dengan kelengkapan fasilitasnya, maka pada tanggal 1 Oktober 2003, terjadi serah terima asset berupa tanah, kios/los pasar cisalak serta prasarana lainnya dari PT. PIRANTI HARUM LESTARI kepada Pemerintah Kota Depok, sebagaimana termuat pada Berita acara serah terima asset berupa tanah, kios/los pasar cisalak serta prasarana lainnya dari PT.PIRANTI HARUM LESTARI kepada Pemerintah Kota Depok Nomor 07/PHL/8/2003 atau Nomor 030/1356-Um, yang didalamnya juga ditegaskan bahwa setelah berita acara serah terima ini ditandatangani maka sebagaimana segala hal yang menyangkut kepemilikan, pemeliharaan dan pendayagunaan kios dan los pasar cisalak serta prasarana lainnya menjadi tanggung jawab dan wewenang Pemerintah Kota Depok dan terhadap kios dan Los yang belum dilunasi oleh para pedagang menjadi hak PT. REKA TIGA ER selaku pemegang hak tagih atas piutang pasar cisalak, berdasarkan surat dari BPPN Nomor Prog.1170/BPPN/0702 (bukti P-6) dan sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama Dinas Pengelola Pasar Kota Depok dengan PT. Reka Tiga Er tanggal 20 Juni 2003, Nomor : 001/RRR-DP/PAS/VI/2003, dimana Pihak Pertama (PT. REKA TIGA ER) menyerahkan kepada Pihak Kedua (H. BADRUL KAMAL sebagai Walikota Depok) berupa kios dan los yang berlokasi di Pasar Cisalak sebanyak 108 buah (bukti T.I-T.II-9);

Menimbang, bahwa pada kenyataannya dipersidangan dari keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat TITIN tidak mengetahui asal-usul perolehan tanah Para Penggugat yang sekarang menjadi obyek perkara dalam perkara aquo, sedangkan saksi CYNTHIA MULYANI S, hanya sebatas mengetahui asal-usal perolehan tanah yang alas hak berupa sertipikat hak milik berasal dari SURYONO sedangkan yang alas haknya masih AJB , diperoleh dari ALFIAN pada bulan Juli 1993;

halaman 50 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada kenyataannya dari keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat dan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat tidak satupun yang bisa menerangkan asal usul perolehan tanah yang menjadi obyek perkara tersebut bahkan didalam dalil posita Para Penggugat dan bukti surat yang diajukan Para Penggugat sangat mendukung atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dalam hal penguasaan tanah yang dipergunakan sebagai Pasar Cisalak dan menjadi obyek perkara dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa cara dan proses Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal penguasaan, proses dan menerbitkan sertipikat hak pakai terhadap obyek perkara dalam perkara aquo sudah berdasarkan peraturan yang berlaku dimana keputusan hak pakai tersebut pemberiannya sudah diberikan oleh pejabat yang berwenang dan tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA, oleh karena itu perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena tidak ada kerugian yang ditimbulkan atas hal tersebut, dengan demikian terhadap petitum angka 3 dalam gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan karenanya harus di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dari gugatan Para Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum angka 4, angka 6 dan angka 9 yang merupakan petitum yang assesor dengan petitum pokok perbuatan melawan hukum tersebut, maka dengan ditolaknya gugatan perbuatan melawan hukum maka petitum-petitum tersebut harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Para Penggugat, menurut Majelis Hakim petitum tersebut tidak ada kaitannya dengan pokok perkara gugatan Para Penggugat oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 dari gugatan Para Penggugat yang menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.3/ Pasar Cisalak atas nama Pemerintah Kota Depok seluas 18.650 M2 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 tersebut berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya mengenai cara dan proses Tergugat I, Tergugat II dalam memperoleh alas hak atas obyek perkara dalam perkara aquo sudah berdasarkan peraturan yang berlaku dimana keputusan hak pakai tersebut pemberiannya sudah diberikan oleh pejabat yang berwenang dan tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum angka 7 dari gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 dari gugatan Para Pengugat yang menyatakan BERITA ACARA SERAH TERIMA ASSET, BERUPA TANAH, KIOS/ LOS PASAR CISALAK SERTA PRASARANA LAINNYA DARI PT. PIRANTI HARUM

halaman 51 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LESTARI KEPADA PEMERINTAH KOTA DEPOK Nomor : 07/PHL/82003. Nomor :030/1356-Um haruslah dibatalkan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena pokok permasalahan dalam gugatan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan diatas dimana perbuatan Para Tergugat tidak terbukti sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya terhadap petitum angka 5 dari gugatan Para Penggugat patutlah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 dalam gugatan Para Penggugat untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan barang milik Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap barang-barang yang disebutkan oleh Para Pengugat tersebut dalam proses persidangan tidaklah dilakukan proses sita jaminan, oleh karenanya tidak dapat dinyatakan dalam putusan tentang pernyataan sah dan berharga, oleh karenanya petitum gugatan angka 8 tidaklah relevan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan peninjauan kembali, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena terhadap gugatan perbuatan melawan hukum Para Penggugat tidak dikabulkan, maka terhadap petitum angka 11 sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 dalam gugatan Para Penggugat mengenai pembayaran uang paksa (dwangsom), Majelis Hakim berpendapat karena gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak, maka petitum angka 10 dalam gugatan Para Penggugat tidak relevan untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap semua petitum gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya, dan Para Penggugat berada dipihak yang dikalahkan, maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

halaman 52 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.211.000,- (dua juta dua ratus sebelas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Senin tanggal 12 Maret 2018 oleh kami, YULINDA TRIMURTI ASIH MURYATI, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, YF. TRI JOKO GP.S.H., M.H. dan SRI REJEKI MARSINTA, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 Maret 2018 oleh Hakim Ketua, didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu RIA WAHYUNI, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

YF. TRI JOKO GP.S.H., M.H.

YULINDA TRIMURTI ASIH MURYATI, S.H.,M.H.

SRI REJEKI MARSINTA, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

RIA WAHYUNI, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses Perkara.....	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 1.575.000,-
4. PNBP Biaya Panggilan	Rp. 20.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 500.000,-
6. Biaya Redaksi	Rp. 5.000,-
7. <u>Biaya Materai</u>	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 2.211.000,-

(dua juta dua ratus sebelas ribu rupiah)

halaman 53 dari 53 Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN.Dpk

