



PUTUSAN
Nomor 1074 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HERRY CHANDRA AIS. TJONG SIEN HOO;**
2. **SRI SULISTYOWATI**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Delima Selatan 2 B, Nomor 7, Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dian Agusdiana S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di Jalan KH Mas Mansyur Nomor 96-98 Kebon Melati Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2015;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

L a w a n:

1. **SLAMET SANTOSA**, bertempat tinggal di Jalan Tentara Pelajar, Nomor 41 Kemirejo, Kota Magelang dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Bambang Tjatur Iswanto S.H., M.H, dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sunan Kalijogo Nomor 1 Kota Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2016;
2. **PEMERINTAH KOTA MEGELANG cq KEPALA DINAS PENGELOLAAN PASAR KOTA MAGELANG**, diwakili oleh Kepala Dinas, Drs. Joko Budiono, M.M., berkedudukan di Jalan Letjend Suprpto Nomor 2 Kota Magelang Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Zazin, S.H M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Bumi Prayudan Estate Blok L 16-17 Mertoyudan, Kabupaten Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2015;
3. **PT PUTRA WAHID PRATAMA SALATIGA**, diwakili oleh Direktur Sugiharto Husodo, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 97 Salatiga Jawa Tengah;

Halaman 1 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **PT KUNTJUP**, diwakili oleh Direktur Soeboeh Hartono, ST, beralamat di Jalan Merdeka Selatan III Kav. 09 Lt 2 Kota Salatiga Jawa Tengah yang keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dewi Heru Wismanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Heru Wismanto & Partner yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 23 A, Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Kusus tanggal 25 Juli 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Magelang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa para Penggugat secara turun menurun sejak tahun 1981 adalah pedagang di Pasar Induk Rejowinangun dengan menempati KIOS UTAMA yang terletak di Jalan Mataram masing-masing :
 - Nomor Los/Kios 2/1 adalah atas nama Herry Chandra als. Tjong Sien Hoo (Penggugat I);
 - Nomor Los/Kios 1/1 adalah atas nama Sri Sulistyowati (Penggugat II);
2. Bahwa kios utama Para Penggugat digunakan untuk berdagang perhiasan, toko tersebut dikenal dengan nama toko emas Gatotkoco. Berdasarkan denah pasar Rejowinangun Inpres 1983/1984 toko emas Gatotkoco memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Mataram;
 - Timur : Toko emas Diamond;
 - Barat : Lorong/Gang masuk ke Pasar;
 - Selatan : Bangunan kios/los;
3. Bahwa selama memakai/menempati kios utama Nomor Los/Kios 1/1 dan Nomor Los/Kios 2/1 para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran/cicilan sewa atas kios membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan membayar retribusi serta kewajiban-kewajiban lainnya;
4. Bahwa kios utama dibangun berdasarkan Inpres 1983/1984, kios utama merupakan kios yang menghadap ke Jalan Mataram Kota Magelang dan hal

Halaman 2 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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

tersebut untuk membedakan antara kios utama dengan kios-kios lain yang berada di luar bangunan kios pasar induk;

5. Bahwa berdasarkan Keputusan Walikota Magelang Nomor 511.3/103/12/1987 tanggal 20 Juni 1987 dibangun pula kios baru yang berada di Jalan Mataram Kota Magelang yang dikenal dengan sebutan kios berdikari, keberadaannya di luar Komplek bangunan kios utama dan dibangun oleh swasta kios berdikari terdiri atas 3 kios, kios-kios tersebut adalah kios nomor AB I AB, II dan AB III, kios-kios ini berdiri di atas fasilitas umum (fasum) akses jalan masuk Pasar Rejowinangun sebelah barat dan terpisah dari kios utama;
6. Bahwa izin hak pakai atas Kios Berdikari diberikan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung dari tanggal 1 Juni 1987 masing-masing kepada
 - a. Aedy Suyanto atas kios Nomor 1 AB seluas $\pm 18 \text{ m}^2$ dengan alamat Jalan Pemuda Nomor 72 Magelang;
 - b. Slamet Santoso (Tergugat I) atas Kios Nomor II AB seluas $\pm 19 \text{ m}^2$ dengan alamat Jalan Tentara Pelajar Nomor 41 Magelang;
 - c. Bambang Mulyono atas kios Nomor III AB seluas $\pm 24 \text{ m}^2$ dengan alamat Jalan A. YAni Nomor 33 Magelang;
7. Bahwa kemudian sdr. Aedy Suyanto mengalihkan kepemilikan atas Kios Berdikari Nomor I AB kepada Tergugat I sebagaimana berdasarkan dituangkan dalam Akta Pengoperan Hak Pakai Nomor 1 tanggal 3 April 2003 yang dibuat dihadapan Hiasinta Yanti Susanti Tan SH Notaris di Magelang yang kemudian sehubungan dengan pengalihan tersebut telah diterbitkan Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Magelang Nomor 511.2/91/297 tahun 2007 tentang izin Balik Nama Kios/Los tempat Dasaran Pasar Rejowinangun Kota Magelang kepada Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Magelang tanggal 11 April 2008;
8. Bahwa guna memperpanjang hak pakai atas Kios Berdikari Nomor I AB dan Nomor II AB maka telah diterbitkan Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Magelang Nomor 511.2/92/297 tahun 2008 tanggal 11 April 2008 tentang Izin Heregistrasi menempati tempat dasaran pasar-pasar di wilayah Kota Magelang yang mana berdasarkan keputusan tersebut maka Tergugat I memperoleh perpanjangan atas hak pakai atas Kios Berdikari Nomor I AB dan II AB untuk 2 (dua) tahun dan berakhir pada tanggal 10 April 2010;
9. Bahwa pada tahun 2008 Pasar Rejowinangun terbakar, sehingga usaha para

Halaman 3 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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

Pengugat hancur (Kios Utama Nomor 1/1 dan Nomor 2/1) dan semenjak saat itu para Penggugat terpaksa berjualan di Pasar Penampungan, sedangkan 3 kios berdikkari (Nomor 1 AB, II AB dan III AB) tidak ikut terbakar;

10. Bahwa dengan terjadinya kebakaran pada tahun 2008 tersebut di atas maka pada tahun 2013 bekas Pasar Rejowinangun yang terbakar tersebut dibangun kembali dengan desain baru dan sehubungan dengan pembangunan tersebut Kios Berdikari yang tidak ikut terbakar juga ikut dibongkar;

11. Bahwa dalam rangka pembangunan kembali Pasar Rejowinangun pasca kebakaran maka pembangunan untuk wilayah ex Kios Utama dilakukan melalui metode dana investasi dimana Tergugat III A dan Tergugat III B yang keduanya mengikatkan diri dalam Kerja Sama Operasional (KSO)/Join Operasional (JO) selaku investor ditunjuk melalui mekanisme penunjukan langsung yang dilakukan oleh Tergugat II;

12. Bahwa dengan dilakukannya pembangunan Pasar Rejowinangun pasca kebakaran ternyata tidak hanya para pemegang kios utama yang mendapatkan bagian kios namun para pemegang kios Berdikari juga yang mendapatkan bagian atas kios-kios baru pembangunan pasca kebakaran tersebut;

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh untuk penempatan kembali atas kios-kios baru pasar Rejowinangun pasca kebakaran, maka berdasarkan pemberitahuan dari Tergugat II penempatan kembali tersebut dilakukan dengan mengacu pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

a. Gambar denah Pasar Rejowinangun yang dibuat oleh Dinas Pengelolaan Pasar tanggal 27 Juni 1999 yang terbagi dalam 33 petak dengan sebutan Blok GG I;

Keterangan : bahwa dari denah gambar tersebut akan terlihat bahwa letak atau posisi toko/kios yang berada diujung timur ditempatkan diujung timur demikian selanjutnya yang bersebelahan;

b. Data induk pedagang yang dibuat dan disusun oleh DPKKD Kota Magelang pada tahun 2005;

Keterangan: dalam data induk pedagang dapat diketahui nama, alamat dan nomor induk kios, luas toko, jenis dagangan dan jenis retribusi yang dibayarkan;

c. Data heregistrasi (pendaftaran ulang) pedagang korban kebakaran

Halaman 4 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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 dilakukan pada tahun 2010;

Keterangan: dalam data ini dinyatakan bahwa kronologis kepemilikan/ nama pemilik pasca kebakaran serta nama pemilik kanan dan kiri;

d. Keterangan petugas penarik retribusi di Pasar Rejowinangun.

Keterangan: bahwa letak posisi took/kios dan pemilik dapat diketahui dari orang-orang yang secara rutin memungut retribusi kepada pemilik toko/kios;

14. Bahwa terhadap pembangunan Pasar Rejowinangun pasca kebakaran untuk kios yang menghadap Jalan Mataram Kota Megelang maka dibangun 38 (tiga puluh delapan) kios dimana terhadap lokasi/posisi Kios Utama Nomor 1/1 dan Nomor 2/1 menjadi kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 ;
15. Bahwa terkait dengan dilakukannya pembangunan pasca kebakaran atas Pasar Rejowinangun dan guna untuk mendapatkan haknya kembali atas Kios Utama Nomor 1/1 dan Nomor 2/1 (yang sekarang dirubah menjadi Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2) Para Penggugat telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang diberikan oleh Tergugat III A dan juga melakukan pembayaran tanda jadi kepada Tergugat III A dan oleh karenanya pada tanggal 6 Desember 2012 telah menerima bukti pembayaran tanda jadi atas toko dua lantai Blok A Pasar Rejowinangun Magelang;
16. Bahwa namun demikian ketika diberikan bagian atas kios yang baru oleh Tergugat III A, Para Penggugat mendapat Kios Blok A Nomor 7 dan Nomor 8 sedangkan berdasarkan denah lokasi yang diberikan oleh Tergugat II kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 diberikan kepada pihak Tergugat I padahal Tergugat I tidak pernah menempati kios utama melainkan sebelumnya hanya menempati kios berdikari;
17. Diketahui bahwa berdasarkan bukti yang ada kios utama di Pasar Rejowinangun dibangun dengan berdasarkan Inpres 1983/1984 dan tidak ada kios berdikari dalam denah Inpres tersebut, namun berdasarkan gambar denah Pasar Rejowinangun yang disebar luaskan oleh Tergugat II pada tahun 2013 (gambar denah pasar pembangunan pasca kebakaran) dirancang seolah-olah kios berdikari masuk dalam Inpres 1983/1984 selain itu pemegang kios berdikari masuk dalam Inpres 1983/1984 selain itu pemegang kios berdikari dari yang semula mendapat 3 kios bertambah menjadi 5 kios;
18. Bahwa menindak lanjuti pemberian Kios Blok A Nomor 7 dan Nomor 8 kepada para Penggugat maka telah dilakukan pertemuan pada hari Rabu

Halaman 5 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Februari 2013 di Kantor Dinas Pasar Kota Magelang dengan 25 (dua puluh lima) orang pedagang Pasar Rejowinangun dimana hasil dari pertemuan tersebut telah dibuat pernyataan oleh 19 (sembilan belas) orang pedagang Pasar Rejowinangun yang hadir yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pihak yang berhak atas Kios Blok A Nomor 1 dan 2 yang dahulu sebelum terjadi kebakaran tahun 2008 merupakan lokasi/posisi dimana Kios Utama Nomor 1 dan Nomor 2 berdiri/ dibangun;

19. Bahwa menindak lanjuti pertemuan tersebut di atas Para Penggugat telah mengirimkan surat tanggal 18 Juli 2013 kepada Tergugat II guna memperoleh penjelasan perihal lokasi kios miliknya dan namun demikian sangat disayangkan Tergugat II tetap menyatakan bahwa Tergugat I diberikan penempatan toko pada Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2;

20. Bahwa terhadap bangunan Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 yang merupakan objek sengketa saat ini telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunannya (SHGB) Nomor 00260/Rejowinangun Selatan dan SHGB Nomor 00261/ Rejowinangun Selatan;

21. Bahwa saat ini kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 telah ditempati dan digunakan oleh Tergugat I;

Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

22. Bahwa tindakan Tergugat II tidak memberikan Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 (dahulu Kios Utama Nomor 1/1) kepada Pengugat II dan Kios Blok A Nomor 2 (dahulu Kios Utama Nomor 2/1) kepada Penggugat I pasca kebakaran namun sebaliknya memberikan kios Nomor 7 dan Nomor 8 merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiga daad*) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara;

23. Bahwa tindakan Para Tergugat telah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum karena telah memenuhi unsur-unsur:

1. Perbuatan melawan hukum:

Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Megelang Nomor 6 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pasar Tradisional dan Penataan, Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern (PD Nomor 6/2011) apabila pasar tradisional direnovasi/dibangun maka penempatan kembali para pedagang harus sesuai dengan lokasi posisi dan lokasi semula. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada penjelasan pasal 12 Ayat (1) a PD Nomor 6 Tahun 2011 yang berbunyi: "Sistim penunjukan dilakukan untuk penempatan kembali pedagang sesuai posisi kios dan lokasi semula apabila pasar tradisional direnovasi/dibangun";

Halaman 6 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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

Merujuk kepada penjelasan pasal 12 Ayat (1) a PD Nomor 6/2011 maka berdasarkan hukum pihak yang berhak untuk memakai/menempati Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 ialah Penggugat II dan Kios Blok A Nomor 2 adalah Penggugat I;

Bahwa dengan demikian pemberian atas kios Blok A Nomor 7 dan Nomor 8 yang dilakukan oleh Tergugat III A berdasarkan pemberitahuan Tergugat II merupakan perbuatan yang bertentangan dengan penjelasan pasal 12 Ayat (1) a PD Nomor 6/2011;

Bahwa oleh karenanya pihak yang berhak atas Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 adalah Para Penggugat maka penguasaan Tergugat I atas kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

2. Adanya kesalahan;

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara:

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III A telah menyadari bahwa perbuatannya yang tidak memberikan Para Penggugat sesuai dengan posisi kios seperti semula adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan telah bertentangan dengan penjelasan pasal 12 Ayat (1) a PD Nomor 6 tahun 2011, sehingga unsur kesalahan telah terpenuhi;

3. Adanya kerugian yang ditimbulkan akibatnya;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III A telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat karena posisi yang biasa mereka tempati berubah sehingga hal ini mengganggu Para Penggugat dalam menjalankan usahanya kembali selain itu Para Penggugat juga kehilangan keuntungan atas usahanya;

4. Adanya hubungan causal antara kesalahan dengan kerugian;

Dikarenakan adanya tempat dan lokasi kios yang seharusnya ditempatkan oleh Para Penggugat mengakibatkan banyak kerugian yang diterima oleh Para Penggugat dikarenakan kehilangan keuntungan atas usahanya dan hal ini jelas menunjukkan karena dengan adanya perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III A menyebabkan kerugian yang diterimanya oleh Para Penggugat baik dari segi materil maupun immaterial;

24. Bahwa dengan dibentuknya KSO/JO antara Tergugat III A dan Tergugat III B yang ditunjuk sebagai investor oleh Tergugat II maka Tergugat III A dan Tergugat III B bertanggung jawab secara tanggung renteng terhadap segala

Halaman 7 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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

perbuatan hukum yang dilakukan masing-masing pihak yang terkait dengan pembangunan dan penempatan Pasar Rejowinangun;

Akibat Perbuatan Melawan Hukum;

25. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah jelas terbukti bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah bertindak bertentangan dengan ketentuan penjelasan Pasal 12 Ayat (1) a PD Nomor 6/2011;
26. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian berupa kehilangan potensi keuntungan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari terhitung sejak Pasar Rejowinangun kembali beroperasi pasca terjadinya kebakaran dan harus menanggung kerugian immaterial dikarenakan beban pikiran yang selama ini dirasakan dan ketenangan bathin Para Penggugat tidak dapat dinilai dengan apapun, oleh karenanya Para Penggugat meminta ganti kerugian immaterial atas perbuatan Para Tergugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
27. Bahwa guna menjamin kepastian hukum bagi Para Penggugat dan pelaksanaan atas putusan dan mencegah adanya upaya-upaya pengalihan atas objek sengketa maka mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat meletakkan sita jaminan atas kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 yang masing-masing didirikan di atas SHGB Nomor 00260/Rejowinangun dan SHGB Nomor 00261/Rejowinangun;

Tuntutan Provisi:

28. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana Penggugat jelaskan sebelumnya dan untuk menghindari sia-sianya gugatan ini, maka sudah sepantasnya Para Tergugat diperintahkan untuk mengosongkan dan selanjutnya tidak boleh melakukan perbuatan hukum apapun terhadap kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 menyerahkan/ memberikan izin pakai/penempatan dan atau memindahtangankan kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 tersebut kepada pihak lain (pihak ke tiga) hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan *a quo*;
29. Bahwa mengingat gugatan para Penggugat diajukan berdasarkan alasan dan bukti-bukti yang kuat, maka mohon kiranya majelis hakim yang terhormat menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain yang diajukan oleh para Tergugat baik sendiri ataupun secara bersama-sama

Halaman 8 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Magelang supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Provisi:

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III A untuk mengosongkan Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan aquo dan memberikan izin kepada para Penggugat untuk menempati/memakai Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 Komplek Pasar Rejowinangun Kota Magelang tersebut;

Primair:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III A yang memberikan Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 Pasar Rejowinangun kepada Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa berupa bangunan kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 yang didirikan di atas sertifikat HGB Nomor 00260/Rejowianguan Selatan dan SHGB Nomor 00261/Rejowinangun Selatan;
4. Menyatakan Penggugat I adalah pemegang yang sah atas hak penempatan kios pasar Rejowinangun Jalan Mataram yaitu Kios Blok A Nomor 2 (dahulu Kios Utama Nomor 2/1);
5. Menyatakan Penggugat II adalah pemegang yang sah atas hak penempatan kios pasar Rejowinangun Jalan Mataram yaitu Kios Blok A Nomor 1 (dahulu Kios Utama Nomor 1/1);
6. Memerintahkan Tergugat I atau pihak manapun yang menempati Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 untuk mengosongkan Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 sehingga Para Penggugat bisa menempati kembali kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2;
7. Memerintahkan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil berupa kehilangan potensi keuntungan yang dialami oleh Para Penggugat yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dihitung sejak Pasar Rejowinangun kembali beroperasi pasca terjadinya kebakaran dan kerugian immaterial yang dialami oleh para Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) ;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per

Halaman 9 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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)



hari terhadap keterlambatan pelaksanaan putusan ini ;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain dari Para Tergugat;

Subsideir: Apabila Pengadilan Negeri Magelang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

Bahwa gugatan Penggugat itu harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tidak jelas dan tidak lengkap serta tidak terang dan tidak pasti karena hal tersebut nyata-nyata terlihat sebagai berikut:

1. *Exemptio flurium litis consortium*.

- Bahwa penyebutan nama Tergugat I keliru bukan Slamet Santoso yang benar adalah Slamet Santosa;
- Bahwa penyebutan Tergugat III a dan III b adalah keliru karena bukan satu group atau satu badan hukum, maka tidak dapat disebut dengan Tergugat III a dan III b semestinya adalah Tergugat III dan IV;
- Sehingga dalam hal ini gugatan Penggugat menjadi kabur atau *obscur libel*;

2. Gugatan kurang subjek hukumnya.

- Semestinya sdr. Bambang Mulyono juga didudukkan sebagai pihak Tergugat karena dalam poin 6 posita gugatan Para Penggugat menyebutkan milik Tergugat I jadi satu blok dengan Bambang Mulyono yang tidak ikut terbakar dan kenyatannya sdr. Bambang Mulyono juga sekarang ini mendapat bagian kios A 3 dan 4, kalau Tergugat I dianggap tidak sah menempati kios A Nomor 1 dan 2 akan tetapi Bambang Mulyono yang awalnya justru dibelakang milik Tergugat I di kios lama mendapatkan kios A Nomor 3 dan 4 adilkah seperti itu?; Kalau Tergugat I dianggap tidak sah maka milik Bambang Mulyono pun juga harus dianggap tidak sah karena penempatan itu merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
- Semestinya Kepala Kantor Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Magelang ikut didudukkan sebagai Tergugat karena dalam point 8 posita gugatan Para Penggugat dianggap telah mengeluarkan SK hak pakai Tergugat I dan milik sdr. Bambang Mulyono;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa penyebutan objek sengketa dalam posita gugatan tidak jelas atau kabur hal ini terlihat dalam point 2 disebutkan batas-batasnya saja akan tetapi tidak menyebutkan identifikasi kepemilikan dan tidak menyebutkan luasnya serta tidak menyebutkan sebagai objek sengketa sementara pada point 20 dalam posita gugatan Penggugat tahu-tahu menyebutkan objek sengketa adalah Kios Blok A Nomor 1 dan 2 yang sebelumnya tidak pernah adanya penyebutan sebagai objek sengketa oleh karena itu gugatan Penggugat kelihatan tidak jelas dan kabur khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena surat gugatan ini kabur sebab dalam petitumnya tidak ada dasar hukumnya yang secara jelas disebutkan di dalam positanya dan dalam surat gugatan Penggugat sangat jelas tidak saling berkaitan antara posita dan petitumnya . Hal ini bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Sip/1975;
4. Bahwa Penggugat keliru dalam gugatannya dan mohon dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat telah menyebutkan adanya Surat Keputusan dari Tergugat II seperti dalam point 7, 8 dan 19 dimana Tergugat II telah memberikan kios blok A Nomor 1 dan 2 kepada Tergugat I pasti dengan surat keputusan maka sudah kelihatan sekali dalam gugatan Penggugat ini yang diuji adalah Surat Keputusan Walikota Magelang sehingga perkara ini semestinya kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075 K/Sip/1982;
5. Eksepsi tentang petitum gugatan bahwa keliru antara petitum yang diajukan Penggugat dengan dasar posita gugatan Penggugat hal ini terlihat yaitu:
 - a. Dalam posita point 23 menyebutkan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam petitum point 2 hanya Tergugat II dan III a saja yang diminta melakukan perbuatan melawan hukum yang benar yang mana;
 - b. Dalam posita point 2 dan 20 disebutkan sebagai objek sengketa yang saling berbeda tidak ada kesamaan padahal dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu point pun yang tegas menyebutkan sebagai objek sengketa akan tetapi dalam petitum pada point 3 tahu-tahu memohon sita jaminan terhadap objek sengketa;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan dari pada para Penggugat kecuali yang diakuinya dan dibenarkan menurut hukum;

Halaman 11 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



2. Bahwa surat gugatan dari Para Penggugat tidak jelas, kabur (*obscuur libel*) oleh karena dalam posita surat gugatan menyatukan peristiwa-peristiwa hukum masing-masing Tergugat dimana kedudukan dan peristiwa hukumnya berbeda ke dalam suatu perbuatan melawan hukum yang sama, sebagaimana kesimpulan para Penggugat dalam posita angka 25 yang menyatakan "bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah jelas terbukti bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah bertindak bertentangan dengan penjelasan Pasal 12 ayat 1 a Perda Nomor 6 Tahun 2011;
3. Bahwa berdasar hal-hal tersebut di atas mohon kepada Yth Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat III A dan III B:

Bahwa menurut Tergugat III A dan Tergugat III B gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur lebel*) atau merupakan suatu gugatan yang cacat formil sehingga terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) hal tersebut tampak:

1.1 Tentang penandatanganan gugatan:

Bahwa gugatan Para Penggugat tanggal 4 Juli 2014 yang ditandatangani oleh kuasa hukumnya hanya berjumlah 3 orang sedangkan Surat Kuasa tanggal 2 Juli 2014 yang diberikan oleh Herry Chandra als. Tjong Sien Hood dan Sri Susilowati selaku pemberi kuasa kepada HKR Law Firm selaku penerima kuasa ditandatangani oleh 10 orang advokad dengan demikian gugatan Para Penggugat tanggal 4 Juli 2014 menjadi tidak sah dan cacat hukum karena hanya ditandatangani 3 orang kuasa hukumnya sesuai dengan hukum acara gugatan harus ditandatangani semua kuasa hukumnya meskipun untuk hadir dalam persidangan dapat sendiri atau bersama-sama;

1.2. Tentang tidak ada kapasitas sebagai Penggugat;

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dimana Para Penggugat mendalilkan adalah pemegang yang sah atas penempatan kios Pasar Rejowinangun Jalan Mataram yaitu Blok A 1 dan A 2 karena Para Penggugat dahulu adalah para pedagang yang menempati kios tersebut berdasarkan surat keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Magelang Nomor 511.2/92/297 tahun



2008 tanggal 11 April 2008;

Bahwa surat keputusan yang sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat tersebut telah berakhir pada tanggal 10 April 2010 dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki hak lagi atas penempatan pada kios Pasar Rejowinangun tersebut karena masa jangka waktu penggunaan tanah dan bangunan telah habis;

Bahwa dengan berakhirnya jangka waktu berlakunya keputusan tersebut dan tidak ada perpanjangan dari Para Penggugat maka tanah dan bangunan yang ada di Pasar Rejowinangun kembali menjadi milik Pemerintah Kota Magelang;

Bahwa sudah menjadi hak dari Pemerintah Kota Magelang untuk menentukan siapa saja yang berhak menempati kios mengingat tanah dan bangunan yang berada di Pasar Rejowinangun telah beralih kembali menjadi milik Pemerintah Kota Magelang;

Bahwa pihak Tergugat III A dan Tergugat III B tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak Tergugat karena penunjukan dan atau penempatan kios kepada para pedagang sepenuhnya adalah kewenangan Pemerintah Kota Magelang bukan Tergugat III A dan Tergugat III B;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan III A dan III B telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Gugatan Rekonvensi Tergugat I:

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi mohon apa yang tertulis dalam konvensi berlaku secara *mutatis mutandis* dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi tetap berpendirian bahwa semua dalil gugatan Para Tergugat dalam Rekonvensi adalah alasan yang sangat mengada-ada tak berdasarkan hukum maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menempati Kios Nomor 1 dan 2 sesuai dengan Surat Keputusan Walikota Magelang maka sudah tepat dan benar adanya untuk menempati dan memiliki 2 kios tersebut;
4. Bahwa dengan adanya gugatan ini justru Penggugat Rekonvensi, merasa dirugikan baik material maupun immaterial yaitu:
 - Kerugian Materiil berupa biaya transport, honor advokad dari awal persidangan sampai putusan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian immateriil berupa rasa malu pada masyarakat kota Magelang khususnya dan masyarakat Jawa Tengah pada umumnya yang dianggap Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum kerugian senilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- 5. Bahwa Penggugat Rekonvensi, mempunyai prasangka yang beralasan terhadap iktikad buruk Para Tergugat Rekonvensi untuk tidak melaksanakan isi putusan nantinya berdasarkan pasal 227 HIR mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Magelang berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan di Jalan Delima Selatan 2 B Nomor 7 Kelurahan Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
- 6. Bahwa Penggugat Rekonvensi, melihat ada gelagat yang tidak baik dari Para Tergugat Rekonvensi dalam hal ini akan menghambat pelaksanaan putusan atau bahkan tidak akan melaksanakan putusan oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar Para Tergugat Rekonvensi dibebankan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari bila lalai melaksanakan bunyi putusan sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dengan melaksanakan bunyi putusan;
- 7. Bahwa tidak berlebihan bila Penggugat Rekonvensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Magelang untuk menyatakan dan menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding kasasi dan peninjauan kembali;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas rumah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
3. Menyatakan secara hukum Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp5.250.000.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap keterlambatan melaksanakan isi bunyi putusan sebesar

Halaman 14 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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

Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lain;

7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Gugatan Rekonvensi III A dan III B:

1. Bahwa Tergugat III A dan Tergugat III B dalam Konvensi mohon disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi sedangkan Para Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatu yang telah terurai dalam bagian eksepsi konvensi dibaca kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan rekonvensi ini;

3. Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi yang tanpa alas hak yang jelas Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materiil maupun secara immaterial dengan perincian sebagaimana berikut:

- Kerugian materiil yaitu kerugian yang dialami Para Penggugat karena mengurus surat-surat atau dokumen-dokumen terkait perkara *a quo* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Kerugian immateril dimana dengan adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi, Para Penggugat Rekonvensi tercemar nama baiknya selaku pelaku usaha sehubungan adanya gugatan Para Tergugat Rekonvensi apalagi dihitung dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

4. Bahwa agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia kiranya Pengadilan Negeri Magelang meletakkan sita jaminan atas tanah dan rumah milik Para Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Delima Selatan 2 B No 7 Kelurahan Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi III A dan III B mohon kepada Pengadilan Negeri Magelang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Magelang atas tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Delima Selatan 2 B Nomor 7 Kelurahan Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai dan

Halaman 15 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immaterial sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);

4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magelang telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Mgg, tanggal 3 Februari 2015, yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh para Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Konvensi:

1. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III A dan B tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

2. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

C. Dalam Rekonvensi:

1. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

2. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat III A dan B dalam Konvensi untuk seluruhnya;

D. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini yang saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.554.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri Magelang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 234/Pdt/2015/PT.Smg., tanggal 15 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 3 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2015,

Halaman 16 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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

diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Mgg., *juncto* Nomor 234/Pdt/2015/PT Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magelang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Desember 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 31 Desember 2015, 4 Januari 2016 dan 7 Januari 2016, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang masing-masing pada tanggal 13 Januari 2016, 18 Januari 2016 dan tanggal 21 Januari 2016;

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Nomor 234/PDT/2015/PT Smg., tanggal 15 September 2015 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Semarang sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 34-38 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo*;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya.

- a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan *in*



casu Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli;

- b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang kaidah hukumnya menyatakan:

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi; (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238); Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 234/PDT/2015/PT SMG tanggal 15 September 2015, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Mgg., tanggal 3 Pebruari 2015 adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Perda Kota Magelang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pasar Tradisional dan Penataan, Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern;

- a) Termohon Kasasi II bersama investor (Termohon Kasasi III A) selalu mengadakan sosialisasi kepada para pedagang sesuai bukti P-21 *juncto* T-1-8, dan juga menyampaikan bahwa pembagian dan penempatan kembali para pedagang akan dilakukan sesuai Perda kota Magelang Nomor 6 Tahun 2011 (Halaman 60 paragraf 3);
- b) Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang menyatakan Termohon Kasasi II bebas membagi kios yang sudah dibangun kepada siapa saja yang dikehendaknya karena hal tersebut kewenangannya merupakan merupakan bentuk kesewenang-wenangan penguasa dan tidak berdasar hukum;
- c) Berdasarkan Perda Kota Magelang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Tradisional dan Penataan, Pembinaan Pusat



Perbelanjaan dan Toko Modern, apabila pasar tradisional direnovasi/ dibangun maka penempatan kembali para pedagang harus dilakukan dengan cara sistem undian;

- d) Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 12 Ayat (1) *juncto* Pasal 11 Ayat (1) huruf (a) PD Nomor 6/2011 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11 Ayat (1):

- (1) Bangunan Pasar tradisional terdiri dari:

- a. Kios;
- b. Los;
- c. Pelataran;

Pasal 12 ayat (1):

(1) Pemakaian bangunan pasar tradisional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a dan huruf b dilaksanakan dengan sistem undian;

Penjelasan Pasal 11 dan Pasal 12 tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 11: cukup jelas Pasal 12

Ayat (1): a. Sistem penunjukan dilakukan untuk penempatan kembali pedagang sesuai posisi kios dan los semula, apabila pasar Tradisional direnovasi/dibangun;

b. Sistem Undian dilakukan apabila sistem penunjukan tidak dapat dilaksanakan;

- e). Merujuk pada Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 6 Tahun 2011 tersebut, maka:

1. Sistem penunjukan penempatan secara langsung jelas bertentangan dengan Pasal 12 Ayat (1) Perda Magelang Nomor 6 Tahun 2011, bahwa karena penunjukan langsung tidak dapat dilaksanakan karena adanya perubahan desain gedung dan adanya konflik penempatan kios maka semestinya penempatan dilakukan berdasar Pasal 12 Ayat (1), yaitu dengan cara sistem undian;
2. Kesepakatan yang pernah dilakukan adalah kesepakatan para pedagang kios dengan Termohon Kasasi II yang menghasilkan bahwa penunjukan penempatan untuk kios 1 dan kios 2 adalah untuk Para Penggugat sebagaimana kesaksian para saksi dan bukti-bukti yang telah disampaikan oleh Para Penggugat;

- f). Berdasarkan kesepakatan para pedagang dengan Termohon Kasasi II, pihak yang berhak untuk memakai/menempati Kios Blok A Nomor 1 ialah Pemohon Kasasi II dan Kios Blok A Nomor 2 ialah Pemohon Kasasi I;



- g). Bahwa dengan demikian pemberian atas Kios Blok A Nomor 7 dan Nomor 8 yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IIIA berdasarkan pemberitahuan Termohon Kasasi II merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 12 Ayat (1) *juncto* Pasal 11 Ayat (1) huruf (a) Perda Kota Magelang Nomor 6 Tahun 2011;
- h). Bahwa oleh karena bertentangan dengan Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2011 Pasal 12 Ayat (1), maka penguasaan Termohon Kasasi I atas Kios Blok A Nomor 1 dan Nomor 2 adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Pasal 153 HIR/ Pasal 180 Rbg/Pasal 211-Pasal 214 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001;
- a. Bahwa *Judex Facti* pada tingkat pertama dalam putusannya mempertimbangkan mengenai hasil isi pemeriksaan setempat, diantaranya sebagai berikut:
- "Sebelum kebakaran menyatakan kios berdikari awalnya ada 3 pintu kemudian jadikan 4 pintu yang menghadap langsung dan dibelakangnya ada gang dan kios Inpres yang membelok ke arah barat daya yakni Kios AG II 26 dan seterusnya dan yang ditempat oleh Tergugat I dengan nomor Kios AB III atau nomor 34 dan 35";
- b. Selanjutnya dalam pertimbangan lain, *Judex Facti* pada tingkat pertama juga mendasarkan pada keterangan yang diperoleh dari pemeriksaan setempat, diantaranya yaitu:
- 1) Keterangan karyawan Tergugat III A mengenai proses pembayaran tanda jadi hingga penempatan;
 - 2) Keterangan mengenai perubahan 3 kios menjadi 5 kios dari kios berdikari, padahal pada saat pemeriksaan setempat, yang dilihat adalah bangunan baru Pasar Rejowinangun;
- c. Pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopneming, check on the spot, descente*) adalah sarana yang disediakan oleh peraturan perundang-undangan kepada Hakim Komisioner atau Majelis Hakim guna memperjelas suatu fakta atau objek yang sedang disengketakan. Ketentuan pemeriksaan setempat ini dapat ditemukan dalam HIR/RBg. Pemeriksaan setempat adalah pemeriksaan atau sidang yang dilakukan oleh Hakim/Majelis Hakim perdata di tempat objek yang sedang disengketakan berada. Hakim/Majelis Hakim tersebut datang ke tempat objek (biasanya tanah) tersebut untuk melihat secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung keadaan objek atau tanah yang disengketakan;

- d. Dasar hukum (*rechtsgrond*) pemeriksaan setempat:
 1. Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBG/Pasal 211-Pasal 214 RV;
 2. SEMA Nomor 7 Tahun 2001;
- e. Berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBG dapat disimpulkan:
 1. Apabila dianggap perlu, dapat dilakukan pemeriksaan setempat oleh Hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan (Pasal 153 Ayat 1 HIR Pasal 180 Ayat 1 RBG);
 2. Panitera membuat berita acara pemeriksaan setempat yang ditandatangani oleh hakim dan panitera tersebut (Pasal 153 Ayat (2) HIR/Pasal 180 Ayat (2) RBG);
 3. Pendelegasian pemeriksaan setempat kepada Pengadilan Negeri di tempat objek perkara terletak (Pasal 180 Ayat 3 RBG). Ketentuan ini tidak ditemukan dalam HIR;
 4. Menurut HIR/RBG yang melaksanakan pemeriksaan setempat tersebut adalah seorang hakim atau dua orang hakim dan panitera. Hakim tersebut disebut dengan hakim komisisaris. Sedangkan menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2001 yang melaksanakan pemeriksaan setempat tersebut adalah majelis hakim dan Panitera Pengganti;
Praktiknya yang melaksanakan pemeriksaan setempat adalah Majelis Hakim dan Panitera Pengganti.
- f. Tujuan Pemeriksaan Setempat:
Tujuan pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui dengan jelas (*clearly*) dan pasti (*certainly*) tentang letak, luas dan batas- batas objek (tanah) perkara. Atau untuk mengetahui tentang kuantitas dan kualitas objek perkara jika objek itu merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya (misalnya pencemaran lingkungan hidup);
- g. Dari paparan tersebut di atas ternyata hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh *Judex Facti* tingkat pertama, yang pertimbangannya diambil alih begitu saja oleh Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata tidak sesuai dengan ketentuan mengenai pemeriksaan setempat. Keterangan-keterangan tersebut seharusnya memenuhi ketentuan mengenai kesaksian di dalam hukum acara perdata, yaitu diantaranya diperiksa di dalam persidangan, disumpah,

Halaman 21 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 21



dan bukan kesaksian yang dilarang oleh hukum acara perdata. Ternyata saksi-saksi yang dimintai keterangan oleh *Judex Facti* tingkat pertama dalam persidanganpun mempunyai hubungan kerja sebagai bawahan dari Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III A. Dan yang diterangkan dalam pemeriksaan setempat bukan yang terkait dengan lokasi. Dengan demikian keterangan-keterangan yang dituangkan oleh *Judex Facti* (Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang) dalam isi pemeriksaan setempat dalam putusan perkara *a quo* bertentangan dengan hukum;

4. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian.

Beberapa hal di bawah ini merupakan pelanggaran *Judex Facti* terhadap hukum pembuktian dan oleh karenanya menghasilkan pertimbangan yang sesat, yaitu sebagai berikut:

1) Tentang penomoran kios berdikari dan kios utama sebelum kebakaran.

a. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama dalam putusannya mempertimbangkan mengenai nomor kios milik Para Penggugat dalam gugatan seharusnya AG II Nomor 27 dan 28 (halaman 55-56). Pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut sangat keliru dan sesat karena AG Nomor 27 dan 28 adalah penomoran register pada buku daftar pedagang tahun 2005 untuk kutipan sewa kios dan los oleh DPP Rejowinangun. Pertimbangan hakim yang sesat ini ternyata mempunyai tujuan untuk "menyambungkan" penomoran blok kios berdikari, yang tidak nyambung dengan nomor kios Pasar Rejowinangun.

b. Pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama mengabaikan bukti-bukti otentik yang membuktikan tentang alamat termasuk penomoran kios, yaitu:

- 1) Bukti P-26, Angsuran pembayaran cicilan kios Inpres 1983/1984 di Pasar Rejowinangun atas nama Tjong Seng Hoo;
- 2) Bukti P-27, Angsuran pembayaran cicilan kios Inpres 1983/1984 di Pasar Rejowinangun atas nama Tjong Sen Hoo;
- 3) Bukti P-28, Angsuran pembayaran cicilan kios Inpres 1983/1984 di Pasar Rejowinangun atas nama Sri Sulistiowati;
- 4) Bukti P-32, Surat Permohonan SIUP atas nama Herry Chandra;
- 5) Bukti P-33, Surat Pernyataan Domisili Usaha atas nama Herry Chandra;
- 6) Bukti P-34, Formulir pendaftaran Perusahaan perseorangan;



- 7) Bukti P-38, Surat Pengantar dari Kelurahan Rejowinangun Selatan;
 - 8) Bukti P-39, Surat Sekda kota Magelang tanggal 9 Februari 1988 tentang Ijin Untuk Mendirikan Tempat Usaha Toko Mas Gatot Koco;
 - 9) Bukti P-40, Kartu Perjanjian Sewa Menyewa Kios atas nama Sri Sulistiowati yang menempati Kios Nomor I/1, yang dikeluarkan oleh DPP Rejowinangun (Tergugat II);
 - 10) Bukti P-41, Kartu Perjanjian Sewa Menyewa Kios atas nama Herry Chandra yang menempati Kios Nomor 2/1, yang dikeluarkan oleh DPP Rejowinangun (Tergugat II);
 - 11) Bukti P-42, Kartu Nomor Wajib Pajak (NPWP) atas nama Herry Chandra alias Tjong Sen Hoo;
 - 12) Bukti P-43, Surat Tanda Setoran PBB Tahun 2007 atas nama Tjong Sen Hoo;
 - 13) Bukti P-44 dan P-45, SPPT PBB Tahun 2007 atas nama Tjong Sen Hoo dan Tanda Terima Sementara PBB untuk Komplek Pasar Rejowinangun 02;
 - 14) Bukti P-46 dan P-47, SPPT PBB Tahun 2006 atas nama Tjong Sen Hoo dan Tanda Terima Sementara PBB untuk Komplek Pasar Rejowinangun 02;
 - 15) Bukti P-48 dan P-49, SPPT PBB Tahun 2007 atas nama Sri Sulistiowati dan Tanda Terima Sementara PBB untuk Komplek Pasar Rejowinangun 01;
 - 16) Bukti P-50 dan P-51, SPPT PBB Tahun 2006 atas nama Sri Sulistiowati dan Tanda Terima Sementara PBB untuk Komplek Pasar Rejowinangun 01;
 - 17) Bukti P-52, Kartu Tanda Anggota APEPI Magelang;
- c. Pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama hanya berdasarkan pada satu bukti saja dan mengabaikan 17 bukti yang diantaranya berupa bukti otentik dan bukti yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi II;
- d. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut di atas bertentangan dengan hukum pembuktian;
- Hal ini dikuatkan oleh Yurisprudensi MARI sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI 665K/SIP/1973 tanggal 28 November 1973: "Satu surat bukti saja, tanpa dikuatkan dengan alat bukti lain, tidak dapat diterima dengan pembuktian"



2) Tentang pembangunan Pasar rejoyinangun yang diklaim oleh *Judex Facti* dibangun secara bertahap dan tentang jumlah kios berdikari dari 3 (tiga) kios seolah-olah menjadi 5 (lima) kios;

a. Bahwa *Judex Facti* dalam tingkat pertama dalam putusannya mempertimbangkan pembangunan Pasar Rejoyinangun dilakukan bertahap sesuai dengan anggaran dana yang tersedia (halaman 57 paragraf 2)....dst. Terakhir ditambah dengan bangunan kios berdikari sebanyak 3 pintu di ujung barat yang menghadap langsung ke Jalan Mataram;

b. Kemudian, *Judex Facti* dalam tingkat pertama dalam pertimbangannya menyatakan karena salah satu kios yang ditempati oleh Bambang Mulyono terlalu luas ruangnya maka menurut saksi Purwadi dan Sumirah, S.E, oleh Dinas Pengelola Pasar membuatnya menjadi dua pintu sehingga kios berdikari tersebut akhirnya menjadi 4 pintu yang berakibat juga kios Bambang dibangun yang baru mendapat 2 unit kios, demikian juga hak dari pada Aedy Suyanto atas Kios Nomor 1 AB seluas 18 m² sesuai dengan Akta Pengoperan Hak Pakai Nomor 1 tanggal 3 April 2003 yang dibuat dihadapan Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H., Notaris di Magelang yang kemudian atas hal tersebut telah diterbitkan keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Magelang Nomor 511.2/91/297, tahun 2007 tentang izin balik nama kios/los tempat dasaran Pasar Rejoyinangan Kota Magelang kepada Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal tanggal 11 April 2008 (bukti P-10 *junto* P-11 telah pula dialihkan kepada Tergugat I sehingga Tergugat I memiliki 2 pintu kios di Kios berdikari tersebut (halaman 58, paragraf 2 sampai halaman 59);

Pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut sangat tidak berdasar hukum. Kios berdikari sebanyak 3 pintu keberadaannya di luar kompleks bangunan kios utama dan dibangun oleh swasta, bukan berdasarkan anggaran pemerintah. Hal ini berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Saksi Benyamin Haryanto, dibawah sumpah menerangkan:

- Pada tahun 1987, Pak Darmono (Sudharmono) membangun kios berdikari di atas fasilitas umum di atas tangga dan taman ujung Barat;
- Kios berdikari terdapat 3 kios, yaitu kios Mustika, toko emas gareng dan toko emas pak tani;



2. Saksi Heri Setiawan, di bawah sumpah menerangkan:
 - Tergugat I adalah pedagang emas di Kios berdikari yang berdiri pada tahun 1987 di atas fasilitas umum (tangga dan taman);
 - Surat ijin berdiri kios berdikari berbeda dengan kios utama/pasar Rejowinangun;
 - Dahulu kios berdikari hanya terdiri dari 3 kios, namun pada denah yang digunakan untuk pembangunan pasar pasca kebakaran telah berubah seakan-akan menjadi 5 kios;
3. Saksi Sobirin, dibawah Sumpah menerangkan:
 - Kios milik Tergugat 1 dikenal dengan kios berdikari;
 - Sebelum menjadi kios, kios berdikari merupakan tangga naik ke atas dan taman;
 - Sebelum menjadi kios, dahulu sebelumnya kios milik Tergugat 1 adalah tangga naik ke atas;
4. Saksi Purwadi, di bawah sumpah menerangkan (walaupun merupakan karyawan dari Tergugat II, namun keterangan saksi mempunyai korelasi dengan saksi-saksi lainnya):
 - Kios berdikari merupakan istilah yang ada pada Pasar Rejowinangun;
 - Kios berdikari untuk pembangunan memperoleh sumber dana pembiayaan yang berbeda dengan kios yang lain;
 - Pembiayaan pembangunan kios berdikari berbeda dengan kios yang lain;
 - Pembiayaan untuk pembangunan kios berdikari berasal dari para penghuni kios berdikari;
 - Kios berdikari mulai dibangun pada tahun 1985, sedangkan izin penempatannya diberikan kira-kira tahun 1987;
 - Saksi pernah melihat surat izin penempatan untuk kios berdikari beserta dengan surat heregistrasi Tergugat I;
5. Saksi Sumirah, dibawah sumpah menerangkan (walaupun merupakan karyawan dari Tergugat II, namun keterangan saksi mempunyai korelasi dengan saksi-saksi lainnya):
 - Pada buku induk/daftar umum terdapat sebutan Kios Berdikari;
 - Terdapat perbedaan jenis kios antara lain Kios Inpres dengan kios berdikari;

Dari keterangan saksi-saksi di bawah sumpah di dalam persidangan, jelas terungkap bahwa kios berdikari dibangun oleh Sudharmono atas



biaya para penghuni kios berdikari sendiri tahun 1987, dan dibangun di atas fasilitas umum, yaitu tangga depan kios milik Para Pemohon Kasasi. Dengan demikian kios berdikari yang dibiayai sendiri tersebut terpisah dan bukan tahapan pembangunan Pasar rejoyonangun yang dibiayai oleh Pemerintah;

3) Tentang posisi dan dan batas kios

a. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama dalam putusannya mempertimbangkan batas kios tidak tepat karena nomor AG II Nomor 27 dan 28 tersebut posisinya adalah miring menghadap ke arah barat daya menghadap ke gang/lorong/jalan akses masuk ke dalam pasar dan didepannya, (halaman 56, paragraf 3);

b. Bahwa pertimbangan tersebut keliru karena Para Pemohon Kasasi mendasarkan batas-batas kios-kios Para Penggugat berdasar pada denah Pasar Rejoyonangun Inpres 1983/1984. Bahwa dalam denah tersebut jelas terlihat batas-batas kios milik Para Pemohon Kasasi;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut sesat dikarenakan *Judex Facti* dalam melakukan pertimbangan hukumnya telah melanggar hukum pembuktian, yaitu:

- Hanya berdasarkan satu bukti tanpa memperhatikan keterkaitan alat-alat bukti lainnya;
- Menilai kesaksian saksi yang masih ada hubungan kerja dengan pihak Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi III A;
- Salah dalam memahami maksud dilakukannya pemeriksaan setempat;

Bahwa pelanggaran hukum pembuktian yang dilakukan oleh *Judex Facti* tersebut menilambulkan pertimbangan hukum yang sesat. Yurisprudensi MARI menyatakan sebagai berikut :

- Yurisprudensi MARI sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI 665K/SIP/1973 tanggal 28 November 1973, kaidah hukumnya menyatakan: "Satu surat bukti saja, tanpa dikuatkan dengan alat bukti lain, tidak dapat diterima dengan pembuktian";
- Yurisprudensi MARI dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970: "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena pertimbangannya kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), karena hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai faktanya



maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan pengadilan negeri begitu saja;

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 991 K/PID/2001 tanggal 13 Desember 2001: "*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, terutama hukum pembuktian yaitu hanya memperhatikan keterangan seorang saksi, sementara hak-hak saksi lainnya diabaikan sekalipun semua saksi disumpah menurut agamanya masing-masing (*unus testis null us testis*);
5. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tk II Magelang Nomor 511.3/103/12/1987. Peralihan Hak Pakai dan Perpanjangan Ijin Kios Berdikari Melawan Hukum.
 - a. Bahwa *Judex Facti* ditingkat pertama dalam putusannya mempertimbangkan karena pasar terbakar tahun 2008. Kios bedikasi yang tidak terbakar juga dibongkar, semula 3 unit kios akan tetapi karena kios Bambang terlalu luas ruangnya sehingga oleh pengelola pasar dibuat 2 unit dimasukan ikut ditampung dan tidak dihilangkan ke dalam pembangunan maka dengan sendirinya kios yang akan dibangun akan bertambah jumlahnya sebanyak 5 unit.... (Halaman 60 paragraf 2);
 - b. Kios berdikari dibangun di atas fasum (tangga). Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tk II Magelang Nomor 511.3/103/12/1987, (bukti P-13 *juncto* bukti T-I-2) mengenai izin hak akai atas kios berdikari hanya berlaku selama 20 tahun terhitung dari tanggal 1 Juni 1987 sampai dengan 2007, dan dalam SK nya menyatakan ijin hak pakai kios tidak dapat dialihkan tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Pemda Kotamadya Tk II Magelang;
 - c. Ternyata Termohon Kasasi II (pemegang hak pakai kios berdikari Nomor II AB) ternyata mengambil alih Kios milik Aedy Suyanto (Kios berdikari Nomor I AB) tanpa lebih dahulu mendapat persetujuan namun langsung melakukan peralihan berdasarkan Akta Notaris (bukti T-I-3);
 - d. Kemudian dengan modus Termohon Kasasi I memperpanjang ijin kios berdikari berdasar Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Magelang Nomor 511.2/91/297 tahun 2007, Termohon Kasasi I memperoleh perpanjangan hak pakai atas kios berdikari Nomor I AB dan II AB untuk 2 (dua) tahun dan berakhir pada tanggal 10 April 2010;
 - e. Perpanjangan yang di dalamnya mengandung peralihan ijin pakai yang tanpa lebih dahulu mendapat persetujuan dari Pemerintah Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Magelang tersebut, dan dilakukan oleh Pejabat yang tidak berwenang;

- f. Bahwa pengelolaan pasar tradisional termasuk penempatan kios/los menjadi wewenang Dinas Pengelola Pasar (Termohon Kasasi II), bukan oleh dinas lain, apalagi hanya oleh Pejabat Plt. perbuatan memperpanjang dan mengalihkan hak pakai dengan cara tersebut diatas jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
- g. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang membenarkan jumlah kios berdikari dan kepemilikan kios Termohon kasasi I yang mengandung cacat hukum, merupakan putusan yang salah dalam penerapan hukumnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, Penggugat tidak dapat merinci nilai ganti rugi yang diharapkan dan unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disangkakan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat II dan Tergugat III A dan B tidak cukup bukti, selanjutnya gugatan rekonvensi juga harus ditolak karena menuntut ganti rugi atas biaya-biaya advokad;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HERRY CHANDRA alias TJONG SIEN HOO dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak maka Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dipihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HERRY CHANDRA als. TJONG SIEN HOO dan 2. SRI SULISTYOWATI** tersebut;

Halaman 28 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 Juli 2016, oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

H. Hamdi, S.H.M.Hum.

Ketua,

Ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya kasasi:

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

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.

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

NIP: 19610313 198803 1 003

Halaman 29 dari 29 hal. Put. Nomor 1074 K/Pdt/2016

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)