



PUTUSAN

Nomor 74 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT. GUNA KARYA NUSANTARA, beralamat di Jalan Suryakencana Nomor 3 Bogor, dalam hal ini diwakili oleh Taufik Iradat, Kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur PT. Guna Karya Nusantara, beralamat di Jalan Cideng Timur I/16 Jakarta, Selanjutnya dalam kedudukannya tersebut memberi kuasa kepada:

1. T. Triyanto, S.H., C.N.;
2. J.B. Budhisatrio, S.H.;
3. Indrie Vietiamawan, S.H. (Advokat Magang);
4. Sumando Damanik, S.H. (Advokat Magang);
5. Pama Jirga, S.H. (Advokat Magang);
6. Jonny Siburian, S.H.;
7. Pujiati, S.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, beralamat kantor di T. Triyanto, SH.,CN. & Rekan, Jalan Cikini Raya Nomor. 39 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2013;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

I. WALIKOTA BOGOR, berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor. 10 Bogor, Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Boris Derurasman, S.H., Sp.N.,M.H.;
2. Iwan Hernawan, S.H. M.H.;
3. Elyis Sontikasyah, S.H.,M.E.;
4. Roni Ismail, S.H.;
5. Okto Muhamad Ikhsan, S.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Pada Kantor Pemerintah Kota Bogor, berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor. 10 Bogor,



berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 180/1795-Huk tanggal 25 Juni 2013;

II. PERUSAHAAN DAERAH PASAR PAKUAN JAYA (PD PPJ) KOTA BOGOR, dalam hal ini diwakili oleh Umar Thoha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai BUMD (selaku Direktur Operasional), bertempat tinggal di Jalan Pabuaran, Gg. Bolang I Nomor. 2, Rt. 004 Rw. 008, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Selanjutnya dalam kedudukan tersebut memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada:

1. R.P. Rustam Effendi, S.H.;
2. Rd. I. Mulyana Jaya Sumpena, S.H., M.H.;
3. Moch. AE Dunur'aeni, S.H.,M.H.;
4. Taufik A. Yuwono, S.H.,M.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara/ Konsultan Hukum/Penasihat Hukum, Beralamat pada Kantor Hukum Eksponen 66 Bogor di Jalan Mayjen Ishak Djuarsa Nomor. 46 a, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 45/EKSP.-66/BGR/VI/2013, tanggal 27 Juni 2013;

Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. OBJEK GUGATAN :

1. Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek gugatan adalah:
 - Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya



(PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor berikut lampirannya sepanjang yang dimuat dalam angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) yang beralamat di Jalan Suryakencana Nomor. 3, Kelurahan Babakan Pasar, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;

2. Keputusan Tergugat dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Bahwa Keputusan Tergugat tersebut merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka melaksanakan kegiatan yang bersifat eksekutif sehingga Keputusan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dan dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

3. Keputusan Tergugat bersifat Konkrit, Individual dan Final :

a. *Konkrit*, objek yang diputuskan dalam Keputusan Tergugat tersebut tidak bersifat abstrak tetapi berwujud, sudah tertentu atau dapat ditentukan, yang terikat oleh tempat dan waktu, yaitu berupa surat keputusan tentang penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor sebagai pengelola Pasar di lingkungan Pemerintah Kota Bogor ;

b. *Individual*, Keputusan Tergugat tidak diberikan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju dimana keputusan Tergugat tersebut diberikan kepada Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya dan pihak-pihak yang terkena keputusan tersebut juga dilampirkan didalam surat keputusan Tergugat ;

c. *Final*, Keputusan Tergugat sudah *final* dan *definitive* sebab Keputusan tersebut sudah dilaksanakan oleh Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) dengan mengambil alih pengelolaan dan menarik pungutan-pungutan kepada pedagang dan penyewa di Plaza Bogor ;

Dengan demikian Keputusan Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang



menyebutkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara 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* ;

4. Keputusan Tergugat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Bahwa Keputusan Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum artinya perbuatan hukum yang diwujudkan dalam pembuatan Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat tersebut dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada seseorang atau badan hukum perdata ;

Bahwa Plaza Bogor telah dibangun dan dikelola oleh Penggugat sejak tahun 1988 selaku investor atas dasar perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan PEMDA Tingkat II Bogor Nomor. 644.2/2289-Dinpu tanggal 5 Juli 1988 dan Nomor. 644.2/SP.01-Huk/1994 tanggal 3 Maret 1994 yang seluruhnya telah mendapat pengesahan dari DPRD Kodya Bogor dan Gubernur Kepala Daerah Tk I Jawa Barat serta Menteri Dalam Negeri melalui keputusannya Nomor. 644.32-004 tanggal 2 Januari 1989 dan Nomor. 644.2-575 tanggal 16 Agustus 1994, dalam hal ini Penggugat selaku investor telah diberi hak untuk menjual, menggunakan dan mengelola Plaza Bogor selama masa Hak Guna Bangunan 20 tahun yaitu hingga 24 September 2017 ;

Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya sepanjang yang dimuat dalam lampiran angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor), telah menimbulkan hak pengelolaan bagi Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ), dengan demikian Keputusan Tergugat tersebut telah menimbulkan akibat hukum kepada badan hukum perdata yakni Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ), sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua



atas Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

II. SUBYEK SENGKETA KEPUTUSAN TERGUGAT ;

Bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai hak penuh untuk, menjual, menggunakan dan mengelola seluruh bangunan PLAZA BOGOR di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/Babakan Pasar dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan Pasar tercatat atas nama PT. Guna Karya Nusantara dengan masa berlaku hingga 24 September 2017 di mana hak Penggugat tersebut telah didukung adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan PEMDA Tingkat II Bogor Nomor. 644.2/2289-Dinpu tanggal 5 Juli 1988 dan Nomor. 644.2/SP.01-Huk/1994 tanggal 3 Maret 1994 yang seluruhnya telah mendapat pengesahan dari DPRD Kodya Bogor dan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat serta Menteri Dalam Negeri melalui keputusannya Nomor. 644.32-004 tanggal 2 Januari 1989 dan Nomor. 644.2-575 tanggal 16 Agustus 1994 yang telah memberi hak kepada Penggugat selaku investor yang membangun Plaza Bogor untuk menjual, menggunakan dan mengelola Plaza Bogor selama masa Hak Guna Bangunan 20 tahun yaitu hingga 24 September 2017 ;

Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya sepanjang yang dimuat dalam lampiran angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor), maka menimbulkan hak pengelolaan Plaza Bogor bagi Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) dimana selanjutnya keputusan Tergugat tersebut dilaksanakan oleh Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) dengan cara mengambil alih pengelolaan dan menarik pungutan-pungutan di Plaza Bogor sehingga jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pihak yang berhak atas pengelolaan Plaza Bogor tersebut;

Bahwa oleh karena telah dirugikan dan diganggu hak kepentingannya oleh Keputusan Tergugat tersebut, maka Penggugat berhak menuntut agar surat keputusan Tergugat tersebut dibatalkan atau dinyatakan tidak sah khususnya yang berkaitan dengan Plaza Bogor sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan



Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

III. PENGAJUAN GUGATAN MASIH DALAM TENGGANG WAKTU ;

Bahwa Penggugat pertama kali mengetahui adanya Keputusan Tergugat yang menjadi objek gugatan tersebut pada tanggal 19 Maret 2013 melalui surat yang dikirim Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya kepada para penyewa Plaza Bogor yakni Pimpinan Ramayana Dept. Store, Pimpinan Yogya Dept Store dan Para Pedagang di Plaza Bogor, melalui surat Nomor: 511.2/108/PERUSAHAAN DAERAH PPJ/III/2013 tanggal 19 Maret 2013 dan surat pemberitahuan kepada Provider Telkomsel, Provider XL Axiata, Provider Indosat dan Provider 3 melalui surat Nomor: 511.2/109/PERUSAHAAN DAERAH PPJ/III/2013 tanggal 19 Maret 2013 yang berisi pemberitahuan bahwa hak pengelolaan Penggugat sudah berakhir dan selanjutnya pengelolaan Plaza Bogor diambil alih oleh Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ), di mana di dalam surat-surat tersebut Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) menyebutkan mendapatkan hak pengelolaan Plaza Bogor tersebut berdasarkan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor, di mana menurut pihak Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya di dalam lampiran surat keputusan tersebut termasuk Plaza Bogor ; Dengan demikian pengajuan gugatan ini masih diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."* ;

II. DASAR DAN ALASAN GUGATAN ;

Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan pembatalan Keputusan Tergugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai hak penuh untuk, menjual, menggunakan dan mengelola seluruh bangunan PLAZA BOGOR di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/Babakan Pasar dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan



Pasar tercatat atas nama PT. Guna Karya Nusantara dengan masa berlaku hingga 24 September 2017 ;

2. Bahwa hak Penggugat tersebut telah didukung adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan PEMDA Tingkat II Bogor Nomor. 644.2/2289-Dinpu tanggal 5 Juli 1988 dan Nomor. 644.2/SP.01-Huk/1994 tanggal 3 Maret 1994 yang seluruhnya telah mendapat pengesahan dari DPRD Kodya Bogor dan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat serta Menteri Dalam Negeri melalui keputusannya Nomor. 644.32-004 tanggal 2 Januari 1989 dan Nomor. 644.2-575 tanggal 16 Agustus 1994 yang telah memberi hak kepada Penggugat selaku investor yang membangun Plaza Bogor untuk menjual, menggunakan dan mengelola Plaza Bogor selama masa Hak Guna Bangunan 20 tahun yaitu hingga 24 September 2017 ;
3. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat sebab sebelum jangka waktu hak pengelolaan Penggugat tersebut berakhir, tiba-tiba Penggugat mendapat informasi tentang adanya surat yang dikirim Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) kepada Pimpinan Ramayana Dept. Store, Pimpinan Yogya Dept Store dan Para Pedagang melalui surat Nomor: 511.2/108/PD PPJ/III/2013 tanggal 19 Maret 2013 dan kepada Provider Telkomsel, Provider XL Axiata, Provider Indosat dan Provider 3 melalui surat Nomor: 511.2/109/PDPPJ/III/2013 tanggal 19 Maret 2013 yang berisi pemberitahuan bahwa hak pengelolaan Penggugat sudah berakhir dan selanjutnya pengelolaan Plaza Bogor diambil alih oleh Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) yang mengatakan mendapatkan hak pengelolaan tersebut atas dasar Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor, di mana menurut pihak Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) di dalam lampiran surat keputusan tersebut termasuk Plaza Bogor ;
4. Bahwa selain itu, Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) juga mengedarkan Surat Edaran Nomor. SE/S2-PDPPJ/II/2013 tertanggal 11 Pebruari 2013 dan Nomor. SE/63-PDPPJ/II/2013 tanggal 13 Pebruari 2013 serta Surat Edaran Nomor: SE/71-PDPPJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 yang memberitahukan kepada para pedagang



dan penyewa Plaza Bogor bahwa Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) telah mengambil alih pengelolaan dan berhak untuk melakukan penarikan pungutan pasar serta biaya-biaya sewa kepada para pedagang di Plaza Bogor ;

5. Bahwa di dalam Surat Edaran Nomor: SE/71-PDPPJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 tersebut Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya mengatakan bahwa dasar Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya mengambil alih dan mengelola Plaza Bogor tersebut adalah adanya *Surat Keputusan Walikota Nomor: 291.45-14 tahun 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya untuk Mengelola Pasar Milik Pemerintah Kota Bogor*. Dimana mengenai nomor surat keputusan ini telah diklarifikasi oleh pihak Tergugat pada saat pemeriksaan persiapan (dismisal) tanggal 18 Juni 2013 disebutkan bahwa terjadi kesalahan pengetikan nomor surat keputusan dan yang benar adalah Surat Keputusan Wali Kota Nomor: 591.45-14 tahun 2012 ;
6. Bahwa selanjutnya Penggugat pada tanggal 19 April 2013 juga telah mengirimkan surat teguran (somasi) kepada Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya untuk menghentikan perbuatan pengelolaan dan pemungutan terhadap para penyewa/pemakai gedung dan pedagang di Plaza Bogor, di mana somasi ini dijawab oleh pihak Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya melalui surat Nomor: 180/169/PDPPJ/IV/2013 tanggal 22 April 2013 yang pada pokoknya kembali menegaskan bahwa Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya memiliki hak untuk melakukan pengelolaan Plaza Bogor tersebut berdasarkan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 291.45-14 tahun 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya Kota Bogor sebagai Pengelola Pasar di lingkungan Pemerintah Kota Bogor, yang didalamnya terdapat Plaza Bogor. Dimana mengenai nomor surat keputusan ini juga telah diklarifikasi oleh pihak Tergugat pada saat pemeriksaan persiapan (dismissal) tanggal 18 Juni 2013 disebutkan bahwa terjadi kesalahan pengetikan nomor Surat Keputusan dan yang benar adalah Surat Keputusan Walikota Nomor: 591.45-14 tahun 2012 ;
7. Bahwa Penggugat selaku investor yang telah membangun dan selaku pihak yang telah diberi hak untuk mengelola Plaza Bogor sampai



dengan berakhirnya masa Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/Babakan Pasar dan Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan Pasar yakni 24 September 2017, TIDAK PERNAH diberitahukan tentang adanya Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 tahun 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor, yang didalamnya termasuk Plaza Bogor tersebut dan Penggugat baru mengetahui adanya Surat Keputusan tersebut pada saat Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) mengambil alih pengelolaan Plaza Bogor dan melalui surat pemberitahuan Nomor: 511.2/108/PD PPJ/III/2013 tanggal 19 Maret 2013, Nomor: 511.2/109/PD PPJ/III/2013 tanggal 19 Maret 2013 dan Surat Edaran Nomor: SE/71-PDPPJ/IV/2013 tanggal 16 April 2013 ;

8. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor. 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya yang dimuat dalam lampiran angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) adalah Keputusan Pejabat Tata usaha Negara yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku investor sebab Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya secara riil telah mengambil alih dan melakukan pengelolaan atas Plaza Bogor tersebut ;
9. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya yang dimuat dalam lampiran Surat Keputusan angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik di mana menurut *Belinfante* Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik tersebut meliputi :
 1. Asas larangan bertindak sewenang-wenang ;
 2. Asas larangan mencampur adukan wewenang ;
 3. Asas kepastian hukum ;
 4. Asas keseksamaan ;
 5. Asas persamaan ;



Dengan demikian jelas tindakan Walikota dalam mengeluarkan Surat Keputusan Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 khususnya yang dimuat dalam lampiran Surat Keputusan angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) telah dilakukan tanpa memperhatikan hak Penggugat atas Plaza Bogor selaku investor yang memiliki hak pengelolaan sampai berakhirnya masa Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/Babakan Pasar dan Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan yakni tanggal 24 September 2017 sehingga jelas telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik berupa *asas larangan bertindak sewenang-wenang, asas kepastian hukum dan asas keseksamaan*, dengan demikian telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan: “(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah: b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.”;

1. Bahwa sampai pada tanggal berakhirnya jangka waktu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/Babakan Pasar dan Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan Pasar yaitu 24 September 2017, maka Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berhak atas pengelolaan Plaza Bogor, sehingga terbukti bahwa penerbitan Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) untuk Mengelola Pasar Dilingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya yang dimuat dalam lampiran Surat Keputusan angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor), yang di dalam lampirannya mencantumkan Plaza Bogor tersebut telah bertentangan dengan isi Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan PEMDA Tingkat II Bogor Nomor. 644.2/2289-Dinpu tanggal 5 Juli 1988 dan Nomor. 644.2/SP.01-Huk/1994 tanggal 3 Maret 1994 yang seluruhnya telah mendapat pengesahan dari DPRD Kodya Bogor dan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat serta Menteri Dalam Negeri melalui keputusannya Nomor. 644.32-004 tanggal 2 Januari 1989 dan Nomor. 644.2-575 tanggal 16 Agustus 1994 sehingga



Surat Keputusan tersebut harus dibatalkan atau tidak sah khususnya yang berkaitan dengan Plaza Bogor;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor berikut lampirannya sepanjang angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) yang beralamat di Jalan Suryakencana Nomor. 3, Kelurahan Babakan Pasar, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor berikut lampirannya sepanjang angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) yang beralamat di Jalan Suryakencana Nomor. 3, Kelurahan Babakan Pasar, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa Tata Usaha Negara ini ;

Atau :

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat:

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

- A. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ;
 1. Bahwa yang menjadi *Objek Sengketa* dalam perkara *a quo* dimaksud dalam Gugatan Penggugat adalah Keputusan Walikota Bogor



Nomor. 591.45-14 Tahun 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar di lingkungan Pemerintah Kota Bogor yang diterbitkan tanggal 2 Januari 2012 (selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa), sedangkan dalam uraian peristiwanya termasuk dalam posita gugatan Penggugat menguraikan tentang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/ Babakan Pasar dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/ Babakan Pasar tercatat atas nama PT. Guna Karya Nusantara dengan masa berlaku hingga 24 September 2017, yang mana adanya Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan PEMDA Tingkat II Bogor, Nomor. 644.2/2289-Dinpu tanggal 5 Juli dan Nomor. 644.2/SP.01-Huk/1994 tanggal 3 Maret 1994 ; Faktanya, keberatan Tergugat (*In Casu WALIKOTA BOGOR*) terhadap Gugatan Penggugat, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan :
"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :

1. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata ;*
2. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum ;*
3. *Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;*
4. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab ;*
5. *Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana ;*
6. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;*
7. *Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia” ;*



Kemudian terhadap Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat kepada Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD. PPJ) Kota Bogor merupakan Kewenangan Atributif yang sifatnya secara mekanisme dan operasionalisasi merupakan perbuatan hukum perdata karena Objek Sengketa tersebut berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama dengan Pihak Ketiga tentang Pembangunan kembali/peremajaan Pasar Bogor dan Pengelolaan Pasar Bogor sebagaimana diutarakan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya pada halaman 4 dan point angka 2 halaman 6 yang menganggap Penggugat mempunyai hak pengelolaan Pasar Bogor berdasarkan Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Nomor 644.2/2289 – Dinpu,- tanggal 5 Juli 1988, namun sebenarnya tidak ada satupun klausul dalam Perjanjian Kerjasama tersebut yang menyebutkan Penggugat berhak untuk mengelola Pasar Bogor dan Perjanjian Kerjasama dimaksud beserta Addendum- addendum-nya telah diakhiri berdasarkan perjanjian Pemerintah Kota Bogor dengan 511/Perj.360 –BPKAD /2012 PT Guna Karya Nusantara Nomor 001.186/SPK.02/GKN /V/2012 tentang Pengakhiran Perjanjian Pokok Kerja Sama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Guna Karya Nusantara Nomor. 644.2/2289-DINPU.-1988 tentang Pembangunan Kembali/ Peremajaan Pasar Bogor Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor Tanggal 5 Juli 1988 beserta *Addendum-addendum-nya* (selanjutnya disebut Perjanjian Pengakhiran PT. GKN) tanggal 9 Mei 2012. Dengan demikian tindakan hukum tersebut merupakan perbuatan yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan karenanya tunduk pada hukum perdata, bahwasanya Gugatan Penggugat haruslah Ditolak ;

1. Bahwa disisi lainnya PT. Guna Karya Nusantara terdapat dualisme keabsahan Legal standing Perusahaan, yakni versinya TAUFIK IRADAT (selaku Direktur PT. Guna Karya Nusantara) dan NILA SUPRAPTO (Direktur PT. Guna Karya Nusantara) serta TAUFIK IRADAT juga tercantum selaku Direktur PT. Binacitra Centragraha, yang mana PT. Binacitra Centragraha yang diwakili Direktornya Sdr. TAUFIK IRADAT dan TERGUGAT telah melakukan Perjanjian



Pengelolaan Plasa Bogor di Pasar Baru Kota Bogor Nomor. 500/SK. 29-Dinsar/1994 status Uji Coba selama 1 (satu) tahun dan Nomor. 511.2/ Perj.24.-Huk/2008 dengan habis masa berakhirnya Perjanjian sampai dengan tanggal 04 Desember 2012. Maka dalam hal ini menjadi kontradiktif bertindak untuk perusahaan manakah seorang Direktur TAUFIK IRADAT dengan menentukan *legal standing* perusahaan, bertindak untuk dan badan hukum manakah sebagai Pihak yang bersengketa serta menentukan sah atau tidaknya Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati sebelumnya? oleh karenanya sampai dengan adanya Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ini mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan patut dipertimbangkan untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai tersebut di atas, Tergugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Ibu/Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutuskan dan menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut, karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan *kewenangan Absolut* Pengadilan Negeri Bogor ;

B. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah lewat waktu yang telah ditetapkan (Daluarsa) ;

1. Bahwa Obyek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Januari 2012, namun sesuai dengan Diktum KETIGA Obyek Sengketa yang menyebutkan : *"Pelaksanaan pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU tidak serta merta membatalkan perjanjian kerja sama pemanfaatan antara Pemerintah Kota Bogor dengan pihak ketiga"*, sehingga Obyek Sengketa tersebut belum berlaku sepanjang Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Bogor dengan Pihak Ketiga yang masih berlaku atau belum diakhiri ;
2. Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Tergugat dan PT. Guna Karya Nusantara (PENGGUGAT) tentang Pembangunan Kembali/ Peremajaan Pasar Bogor Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor Nomor. 644.2/2289 – Dinpu, tanggal 5 Juli 1988 (selanjutnya Perjanjian No. 644.2/2289 – Dinpu, tanggal 5 Juli 1988) yang ditanda tangani oleh :

Walikotamadya Bogor

: Ir. Muhamad ;



Direktur Utama PT. Guna Karya Nusantara : Iwan Wahyu ;
Beserta Addendum-addendum-nya telah diakhiri berdasarkan perjanjian Pemerintah Kota Bogor dengan PT. Guna Karya Nusantara Nomor. 511/Perj.360-BPKAD/2012
001.186/SPK.02/GKN/V/2012 tentang Pengakhiran

Perjanjian Pokok Kerja Sama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Guna Karya Nusantara Nomor. 644.2/2289-DINPU-1988 tentang Pembangunan Kembali/Peremajaan Pasar Bogor Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor Tanggal 5 Juli 1988 beserta *Addendum-addendum-nya* (selanjutnya disebut Perjanjian Pengakhiran PT. GKN) tanggal 9 Mei 2012 yang di tanda tangani oleh :

Walikota Bogor : Diani Budiarto ;

Direktur Utama PT. Guna Karya Nusantara : Nila Suprpto ;

(berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Guna Karya Nusantara Nomor. 1 tanggal 11 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris M.S. Imam Santoso, S.H. Nomor. 1 tanggal 11 Februari 2009) ;

3. Bahwa dengan berakhirnya Perjanjian Nomor. 644.2/2289 – Dinpu, tanggal 5 Juli 1988 beserta *Addendum-addendumnya* sebagaimana dimaksud pada angka 5 di atas, apabila Sdr. Taufik Iradat mewakili sebagai Direktur PT. GKN seharusnya mengetahui adanya Pengakhiran Perjanjian tersebut pada tanggal 9 Mei 2012. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-undang Nomor. 5/1986) menyebutkan :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluhhari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.” ;

Tenggang waktu Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak pengakhiran Perjanjian Kerjasama antara Tergugat dan Penggugat tanggal 9 Mei 2012 sehingga batas akhir pengajuan Gugatan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung seharusnya pada tanggal 6 Agustus 2012, sedangkan Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung



tanggal 5 Juni 2013, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986, Gugatan Penggugat kepada Tergugat telah lewat jangka waktu untuk mengajukan gugatan (Daluarsa) ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai tersebut di atas, Tergugat mohon dengan hormat, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dan menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat telah lewat jangka waktu (daluarsa). Maka, Gugatan ini demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

C. Penggugat tidak memiliki Persona Standi In Judicio (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan ;

1. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Nomor. 9 Tahun 2004) menyebutkan :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.” ;

Selanjutnya Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 9 Tahun 2004 secara tegas menentukan bahwa *“hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara”*. terdapat dua elemen yang harus dipenuhi dalam hal orang/badan hukum perdata hendak mengajukan gugatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yaitu : 1) adanya kepentingan yang secara langsung terkena oleh akibat hukum keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan, 2) yang memiliki kepentingan tersebut dirugikan ;

2. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat pada halaman 1 yang menyebutkan Saudara Taufik Iradat sebagai Direktur mewakili PT. Guna Karya Nusantara (PT. GKN)/Penggugat adalah tidak benar



dan berdasar. Karena berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Guna Karya Nusantara Nomor. 1 tanggal 11 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris M.S. Imam Santoso, S.H., Saudara Taufik Iradat tidak tercatat sebagai Direksi PT. Guna Karya Nusantara (PT. GKN), dengan demikian Saudara Taufik Iradat tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili PT. Guna Karya Nusantara (PT. GKN) dan oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004, Saudara Taufik Iradat yang mewakili PT. GKN tidak mempunyai kepentingan terhadap diterbitkannya Objek Sengketa ;

3. Bahwa terkait dalam uraian identitas Penggugat pada halaman 1 yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM R.I. Nomor Y.A.5/143/7 tanggal 20 Januari 1981 adalah dalil-dalil yang tidak benar karena pada saat itu belum ada istilah Menteri Hukum dan HAM R.I., karena Kementerian Hukum dan HAM R.I. tersebut baru ada setelah era reformasi (sesuai dengan Undang-Undang Nomor. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas) ;

Kemudian sesuai dengan data yang ada dalam Sistem Administrasi Badan Hukum (Sisminbakum) di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum, Akta terakhir PT. Guna Karya Nusantara adalah akta yang dibuat oleh Notaris M.S. Imam Santoso, S.H. dan berkedudukan di Bandung bukan berkedudukan di Jalan Suryakencana Nomor. 3, Bogor sebagaimana disebutkan Penggugat dalam posita gugatannya pada halaman 1 alinea pertama, oleh karenanya harus dibuktikan sesuai dokumen perusahaan yang aslinya ;

4. Bahwa selain itu Perjanjian Nomor. 644.2/2289 – Dinpu, tanggal 5 Juli 1988 beserta *Addendum-addendumnya* antara Tergugat dan Penggugat merupakan Perjanjian untuk membangun Kembali/Peremajaan Pasar Bogor bukan untuk mengelola Pasar Bogor sebagaimana disebutkan Penggugat dalam Posita Gugatannya Halaman 4 serta terhadap Perjanjian dimaksud telah diakhiri berdasarkan Perjanjian Pengakhiran PT. GKN pada tanggal 9 Mei 2012, sehingga PT. GKN tidak mempunyai kepentingan lagi terhadap Objek Sengketa ;



5. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas Penggugat tidak mempunyai kepentingan secara langsung akibat diterbitkannya Obyek Sengketa dengan demikian Penggugat tidak mempunyai "*persona standi in judicio/Legal Standing*" untuk mengajukan Gugatan atas diterbitkannya Obyek Sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004, oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo dinyatakan DITOLAK, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

D. Gugatan Penggugat Kabur/Keliru/Tidak Jelas (*Obscure Libelum*) ;

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 9 halaman 8 mendalilkan :

"Dengan demikian jelas tindakan Walikota dalam mengeluarkan surat keputusan Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 khususnya yang dimuat dalam lampiran surat keputusan angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor)..... telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik berupa asas larangan bertindak sewenang-wenang, asas kepastian hukum dan asas keseksamaan,.....";

Faktanya, bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud tidak memperhatikan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 yang dalam Penjelasannya menguraikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, meliputi asas : kepastian hukum, tertib penyelenggaraan negara, kepentingan umum, keterbukaan, proposionalitas, profesionalitas dan akuntabilitas yang sejalan dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi Nepotisme ;

2. Bahwa Tergugat menilai bahwa Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yang didalilkan oleh Penggugat adalah keliru, karena hanya 1 (satu) dalil dari Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik versi Penggugat yang benar sebagai salah satu kriteria Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yakni asas kepastian hukum dan dalam posita gugatannya tidak ada dalil serta fakta hukum yang menjelaskan Tergugat dalam menerbitkan Obyek



Sengketa bertentangan dengan asas kepastian hukum, sehingga Gugatan Penggugat Kabur/Keliru/ Tidak jelas (*Obscure Libelum*) ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai tersebut di atas, Tergugat mohon dengan hormat, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur/keliru/tidak jelas (*obscure libelum*). Maka, Gugatan ini demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam *Gugatannya*, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

A. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT MENYALAHAI KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN ;

1. Bahwa terhadap *Objek Sengketa* dalam Gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah adanya Keputusan Walikota Bogor Nomor. 591.45-14 Tahun 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar dilingkungan Pemerintah Kota Bogor yang diterbitkan tanggal 2 Januari 2012 (selanjutnya disebut sebagai *Objek Sengketa*), sedangkan menurut versi Penggugat dalam *Gugatannya* termasuk Positanya menguraikan tentang *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/Babakan Pasar dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan Pasar tercatat atas nama PT. Guna Karya Nusantara dengan masa berlaku hingga 24 September 2017*, termasuk didalamnya mengacu pada *Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Pemda Tingkat II Bogor, Nomor. 644.2/2289-Dinpu tanggal 5 Juli dan 644.2/SP.01-Huk/1994 tanggal 3 Maret 1994, yang seluruhnya telah mendapat pengesahan dari DPRD Kodya Bogor dan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Jawa Barat serta Menteri Dalam Negeri melalui Keputusannya Nomor. 644.32-004 tertanggal 2 Januari 1989 dan Nomor. 644.2-575 tanggal 16 Agustus 1994 yang telah memberi hak kepada Penggugat selaku investor yang membangun Plaza Bogor untuk menjual, menggunakan dan mengelola Plaza Bogor selama masa Hak Guna Bangunan 20 Tahun yakni hingga 24 September 2017 ;---* Keberatan Tergugat II Intervensi terhadap Gugatan Penggugat, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004



jo. Undang-undang Nomor. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan :

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :

- 1. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*
- 2. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum ;*
- 3. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan ;-*
- 4. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana ;*
- 5. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;*
- 6. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia” ;*

Selanjutnya, Tergugat II Intervensi menegaskan kembali terhadap Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat kepada Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD. PPJ) Kota Bogor dan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan jaya (PD. PPJ) Kota Bogor dalam mengeluarkan Pengumuman dan Surat Edaran mengacu kepada mekanisme aturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini dapat dibedakan menjadi dua kewenangan, yakni kewenangan yang bersifat Atribusi dan Kewenangan yang bersifat Delegasi, yang mana secara mekanisme dan operasionalisasi merupakan perbuatan hukum perdata karena Objek Sengketa tersebut berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama dengan Pihak Ketiga tentang Pembangunan kembali/peremajaan sebagaimana dalam lampiran angka 3 (Pasar Bogor) dan Pengelolaan Pasar Bogor huruf b (plaza Bogor), sedangkan kewenangan Delekatif lebih condong kepada pertanggung-jawaban secara berdiri sendiri dan bersifat keperdataan pula, begitu juga adanya kesamaan persepsi dengan dalil-dalil versi Penggugat dalam Posita Gugatannya di halaman



4 dan di halaman 6 pada point angka 2 yang menganggap Penggugat mempunyai hak pengelolaan Pasar Bogor *up*. Plaza Bogor berdasarkan Perjanjian kerjasama antara PT. Guna Karya Nusantara dan Walikota Bogor (in casu Tergugat) Nomor. 644.2/2289 – Dinpu, tertanggal 5 Juli 1988, kendatipun sesungguhnya dalam isi perjanjian tersebut tidak ada satupun klausula dalam Perjanjian Kerjasama dengan pihak ketiga dimaksud yang menyebutkan Penggugat sesuai lampiran angka 3 (Pasar Bogor) berhak untuk mengelola Plaza Bogor (huruf b) serta Perjanjian Kerjasama dan segala kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam tambahan-tambahan perjanjian telah diakhiri berdasarkan perjanjian Pemerintah Kota Bogor dengan PT. Guna Karya Nusantara Nomor. 511/Perj.360-BPKAD/2012 dan Nomor. 001.186/

511/Perj.360-BPKAD/2012
SPK.02/GKN/V/2012 001.186/SPK.02/GKN/V/2012 tentang **Pengakhiran**

Perjanjian Pokok Kerja Sama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor dengan PT. Guna Karya Nusantara Nomor. 644.2/2289-DINPU.-1988 tentang Pembangunan Kembali/Peremajaan Pasar Bogor Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor Tanggal 5 Juli 1988 berikut dengan *Addendum-addendum*-nya (dan/atau disebut sebagai Perjanjian Pengakhiran PT. Guna Karya Nusantara) tertanggal 9 Mei 2012 ;

Maka dengan demikian terhadap tindakan hukum tersebut merupakan perbuatan yang bersifat Keperdataan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata dan/atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sudah sepatutnya harus tunduk pada Hukum Acara Perdata, oleh karenanya terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat ini haruslah Ditolak ;

1. Bahwa sesuai fakta *legal standing* perusahaan PT. Guna Karya Nusantara terdapat dualisme kebasahan atau perusahaannya satu namun terdapat dua klaim kepengurusan, yakni menurut versinya NILA SUPRAPTO (Direktur PT. Guna Karya Nusantara) dan Taufik Iradat (selaku Direktur PT. Guna Karya Nusantara) serta Taufik Iradat juga merupakan selaku Direktur PT. Binacitra Centragraha. Dalam hal ini antara PT. Binacitra Centragraha diwakili Direktornya Sdr. Taufik Iradat dengan Walikota Bogor (*in casu Tergugat*) telah melakukan Perjanjian Pengelolaan Plaza Bogor di Pasar Baru Kota Bogor Nomor 500/SK. 29-Dinsar/1994 status Uji Coba selama 1 (satu) tahun dan Nomor



511.2/Perj.24.-Huk/2008 dengan habis masa berakhirnya Perjanjian sampai dengan 04 Desember 2012. Oleh karena itu dengan adanya dualisme klaim kepengurusan perusahaan dalam 1 (satu) nama menjadi rancu, sehingga struktur pengurus perusahaan manakah yang berhak maju sebagai Direksi PT. Guna Karya Nusantara sesuai dengan *legal standing* perusahaan, dan bertindak untuk serta badan hukum manakah sebagai Pihak yang bersengketa dan juga menentukan sah atau tidaknya Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati sebelumnya?

Oleh karenanya harus ditentukan terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri tentang Badan Hukum manakah sesuai pengurusan yang sah dan valid maju sebagai Direksi PT. Guna Karya Nusantara, sebelum mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, hal ini mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi rancu dan patut dipertimbangkan untuk dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

Sehubungan uraian tersebut diatas, Tergugat II Intervensi (PD. PPJ Kota Bogor) mohon agar kiranya melalui Ibu/Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutuskan dan menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* yang merupakan *kewenangan Absolut* Pengadilan Negeri ;

A. GUGATAN PENGGUGAT SUDAH LEWAT WAKTU (DALUARSA) ;

1. Bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Januari 2012 tidak serta merta membatalkan perjanjian kerjasama mengenai pemanfaatan antara Pemerintah Kota Bogor yakni Walikota Bogor dengan pihak lain (PT. Binacitra Centragraha, notabene Direktur Utama yang mewakilinya adalah Sdr. Taufik Iradat), sebagaimana dijelaskan sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor. 511.2/Perj.24-Huk/2008 menyebutkan : "*jangka waktu perjanjian ditetapkan selama 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 04 Desember 2008 dan akan berakhir pada tanggal 04 Desember 2012*", begitu pula dalam Pasal 3 ayat (2) Surat Perjanjian Nomor. 511.2/Perj.24-Huk/2008 menyebutkan : "*setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila objek perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tidak akan dikelola oleh Pihak Pertama atau tidak terdapat kebijakan lain oleh Pihak*



Pertama, maka Pihak Kedua diberikan Opsi untuk dapat memperpanjang pengelolaan dengan syarat selama jangka waktu pengelolaan telah memenuhi segala kewajibannya dan hasil evaluasi Pihak Kedua selama jangka waktu pengelolaan dipandang cukup baik serta mengajukan permohonan perpanjangan kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini". Begitu pula dijelaskan dalam pengakhiran Diktum Ketiga Objek Sengketa yang menyebutkan: *"Pelaksanaan pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Diktum Kesatu tidak serta merta membatalkan perjanjian kerja sama pemanfaatan antara Pemerintah Kota Bogor dengan pihak ketiga";*

Hal tersebut menjelaskan bahwasanya Perjanjian tercipta antara Walikota Bogor (in casu TERGUGAT) dengan PT. Binacitra Centragraha, yang diwakili Direktur Utamanya Sdr. Taufik Iradat) dengan masa pengakhiran sampai dengan 04 Desember 2012, namun sejak dari 3 bulan sebelum pengakhiran perjanjian tidak ada opsi yang dimohonkan oleh pihak ketiga dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan tersebut sampai dengan jangka waktu pengakhiran, maka sudah sepatutnya Pemerintah Kota Bogor cq. Walikota Bogor mendelegasikan sesuai dengan amanatnya kepada PD. PPJ Kota Bogor (in Casu Tergugat II Intervensi). Hal lainnya disebutkan para pihak yang melakukan perjanjian pun adalah Taufik Iradat yang mewakili PT. Binacitra Centragraha, bukannya Taufik Iradat yang mewakili PT. Guna Karya Nusantara. Sudah sangat jelas dan terang bahwasannya Taufik Iradat bukan sebagai Direktur PT. Guna Karya Nusantara ;

2. Bahwa Diktum Kedua Objek Sengketa menyebutkan : *"Dalam melaksanakan pengelolaan Pasar sebagaimana dimaksud Diktum Kesatu, PD PPJ mempunyai hak dan kewajiban : a. Hak : (1) memberlakukan tarif jasa pengelolaan pasar yang ditetapkan dengan Keputusan Direksi setelah mendapat persetujuan Badan Pengawas; (2) melaksanakan optimalisasi pengelolaan pasar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. B. Kewajiban : (1) menjaga dan memelihara keamanan, ketertiban, kebersihan, dan keindahan pasar selama pengelolaan; (2) melaksanakan pengelolaan pasar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; (3) melaksanakan penataan asset pasar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang*



menjelaskan bahwa objek sengketa dimaksud adalah sebatas dalam hal pengelolaan pasar secara keseluruhan di kota Bogor termasuk didalamnya Plaza Bogor, namun Perjanjian Kerjasama Pemerintah Kota Bogor dengan Pihak Ketiga masih berlaku atau belum diakhiri diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/Babakan Pasar dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan Pasar sampai dengan 24 September 2017 ;

3. Selanjutnya, Perjanjian Kerjasama antara Walikotamadya Bogor (*In Casu* Tergugat) dan PT Guna Karya Nusantara (versi Penggugat) tentang Pembangunan Kembali/Peremajaan Pasar Bogor Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor Nomor 644.2/2289 – Dinpu,- tanggal 5 Juli 1988 (selanjutnya Perjanjian No. 644.2/2289 – Dinpu,- tanggal 5 Juli 1988) yang ditanda tangani oleh para pihak antara :

Walikotamadya Bogor (pada saat itu) : Ir. Muhamad

Direktur Utama PT. Guna Karya Nusantara (pada saat itu) : Iwan Wahyu

Beserta Addendum-addendum-nya telah diakhiri berdasarkan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kota Bogor Cq. Walikotamadya Bogor dengan pihak ketiga PT Guna Karya Nusantara Nomor.

511/Perj.360-BPKAD/2012

001.186/SPK.02/GKN/IV/2012

perihal Pengakhiran Perjanjian Pokok Kerja

Sama antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor dengan PT Guna Karya Nusantara Nomor. 644.2/2289-DINPU.-1988 tentang Pembangunan Kembali/Peremajaan Pasar Bogor Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor Tanggal 5 Juli 1988 beserta *Addendum-addendum-nya* (selanjutnya disebut Perjanjian Pengakhiran PT GKN) tanggal 9 Mei 2012 yang di tanda tangani oleh :

Walikota Bogor : Diani Budiarto ;

Direktur Utama PT Guna Karya Nusantara : Nila Suprpto ;

(berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Guna Karya Nusantara Nomor 1 tanggal 11 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris M.S. Imam Santoso, S.H. Nomor 1 tanggal 11 Februari 2009) ;

4. Bahwa sehubungan berakhirnya Perjanjian Nomor. 644.2/2289 – Dinpu,- tanggal 5 Juli 1988 beserta *Addendum-addendumnya*



sebagaimana dimaksud pada angka 5 tersebut di atas, apabila Taufik Iradat mewakili sebagai Direktur PT. Guna Karya Nusantara seharusnya mengetahui adanya Pengakhiran Perjanjian Tersebut pada tanggal 9 Mei 2012. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986) menyebutkan :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”;

Tenggang waktu Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak pengakhiran Perjanjian Kerjasama antara WALIKOTA BOGOR (*in casu Tergugat*) dan Penggugat tanggal 9 Mei 2012 sehingga batas akhir pengajuan Gugatan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung seharusnya pada tanggal 6 Agustus 2012, sedangkan Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 5 Juni 2013, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986, Gugatan Penggugat telah lewat jangka waktu untuk mengajukan gugatan (Daluarsa waktu) ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II Intervensi (PD. PPJ Kota Bogor) mohon kiranya agar Ibu/bapak Majelis Hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dan menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat jangka waktu (daluarsa). Oleh karenanya terhadap Gugatan ini haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCURE LIBELUM);

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan angka 9 halaman 8 mendalilkan :

“bahwa penerbitan Surat Keputusan Wali Kota Bogor Nomor : 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya(PD PPJ) sebagai Pengelola Pasar di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya yang dimuat dalam lampiran Surat Keputusan angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (plaza



Bogor) telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, dimana menurut Belinfante asas-asas umum pemerintahan yang baik tersebut meliputi ;

- 1. Asas larangan bertindak sewenang-wenang ;*
- 2. Asas Larangan mencampur adukkan wewenang ;*
- 3. Asas kepastian Hukum ;*
- 4. Asas Keseksamaan ;*
- 5. Asas Persamaan ;*

Dengan demikian jelas tindakan Walikota dalam mengeluarkan Surat Keputusan Nomor. 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 khususnya yang dimuat dalam lampiran surat keputusan angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) telah dilakukan tanpa memperhatikan hak Penggugat atas Plaza Bogor selaku investor yang memiliki hak pengelolaan sampai berakhirnya masa Hak Guna Bangunan Nomor. 1300/ Babakan Pasar dan Hak Guna Bangunan Nomor. 1301/Babakan yakni 24 September 2017 sehingga jelas telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik berupa asas larangan bertindak sewenang-wenang, asas kepastian hukum dan asas keseksamaan, dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-undang Nomor. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan : (2) alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah : b. Keputusan tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik” ;

Bahwa perlu dijelaskan kembali terhadap dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai pada point tersebut di atas sangat jauh berbeda dengan aturan perundang-undangan yang memberlakukan dan menjelaskan mengenai Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), yang mana mungkin ketidak-tahuan informasi dari Penggugat mengenai Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sedikit Tergugat II Intervensi mengutip dengan diundangkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor. 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas KKN, bahwasannya Asas-asas umum Pemerintahan yang Baik di Indonesia diidentifikasi dalam Pasal 3



dirumuskan sebagai Asas Umum Penyelenggaraan Negara adalah sebagai berikut :

- 1) Asas Kepastian Hukum, adalah asas dalam rangka negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara;
- 2) Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara ;
- 3) Asas Kepentingan Umum, adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif ;
- 4) Asas Keterbukaan, adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara ;
- 5) Asas Proporsionalitas, adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara Negara ;
- 6) Asas Profesionalitas, adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- 7) Asas Akuntabilitas, adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Oleh karenanya hal-hal yang diuraikan oleh Penggugat mengenai AAUPB, diantaranya : *Asas larangan bertindak sewenang-wenang, Asas larangan mencampur adukkan wewenang, Asas kepastian Hukum, Asas Keseksamaan, Asas Persamaan*, sudah direvisi dengan adanya Undang-Undang Republik Indoneisa Nomor. 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas KKN, sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 1 angka (6), isinya menyebutkan: “Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan dan norma hukum, untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme”, dan Pasal 3 Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi: “(1) Asas Kepastian Hukum; (2) Asas Tertib Penyelenggaraan Negara; (3) Asas Kepentingan Umum; (4) Asas Keterbukaan; (5) Asas Proporsionalitas; (6) Asas Profesionalitas; dan (7) Asas Akuntabilitas” ; Dengan demikian Tergugat II Intervensi menilai bahwa Asas- asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yang didalilkan oleh Penggugat adalah keliru dan tidak berdasar, karena hanya 1 (satu) dalil dari AAUPB versi Penggugat yang benar sebagai salah satu kriteria Asas- asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yakni asas kepastian hukum, sehingga dalam posita gugatannya tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat dan fakta hukum sebenarnya yang menjelaskan bahwa Walikota Bogor (*in casu* Tergugat) dalam menerbitkan Objek Sengketa bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, karena uraian dasar hukumnya saja tidak jelas dan mendasar, oleh karenanya Gugatan Penggugat menjadi Tidak Jelas/Kabur (*Obscure Libel*) ;

Maka berdasarkan berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II Intervensi mohon kiranya agar Ibu/Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/(*obscure libel*). Oleh karenanya Gugatan ini demi menjunjung tinggi kepastian hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

C. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KUANTITAS TERHADAP PERSONA STANDI IN JUDICIO (LEGAL STANDING) ;

1. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat pada halaman 1 yang menyebutkan Saudara Taufik Iradat sebagai Direktur mewakili PT Guna Karya Nusantara (PT. Guna Karya Nusantara)/Penggugat adalah tidak benar dan tidak mendasar. Karena berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Guna Karya Nusantara Nomor 1 tanggal 11 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris M.S. Imam



Santoso, S.H., Saudara Taufik Iradat tidak tercatat sebagai Direksi PT Guna Karya Nusantara (PT. GKN), dengan demikian Saudara Taufik Iradat tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili PT. Guna Karya Nusantara (PT. GKN) dan oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004, Saudara Taufik Iradat yang mewakili PT GKN tidak mempunyai kepentingan terhadap diterbitkannya Objek Sengketa. Selanjutnya setelah dilakukan klarifikasi dan investigasi, baik secara personal maupun melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (Sisminbakum) di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum, menjelaskan Akta terakhir PT. Guna Karya Nusantara adalah akta yang dibuat oleh Notaris M.S. Imam Santoso, S.H. dan berkedudukan di Bandung bukan berkedudukan di Jalan Suryakencana Nomor: 3, Bogor sebagaimana disebutkan PENGGUGAT dalam posita gugatannya pada halaman 1 alinea pertama, oleh karenanya harus dibuktikan sesuai dokumen perusahaan yang aslinya, dan juga tidak ada nama tercantum Sdr. Taufik Iradat sebagai kepengurusan PT. Guna Karya Nusantara, sehingga Sdr. Taufik Iradat tidak mempunyai Kuantitas, Kualitas dan Kapasitas untuk mewakili PT. Guna Karya Nusantara berkaitan dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bogor kepada PT. Guna Karya Nusantara selama 20 (dua puluh) tahun. Oleh karenanya tidak ada relevansinya secara hukum untuk mengkaitkan antara pemberian Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Pemerintah Kota Bogor cq. Walikota Bogor kepada PT. Guna Karya Nusantara dengan pengelolaan Plaza Pasar baru Bogor yang dikelola oleh PT. Binacitra Centragraha ;

2. Bahwa terkait dalam dalili-dalil uraian identitas Penggugat pada halaman 1 yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI Nomor Y.A.5/143/7 tanggal 20 Januari 1981 adalah dalil-dalil yang tidak benar dan mendasar, karena pada saat itu istilah Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia belum ada, yang ada adalah Menteri Kehakiman, dan Kementerian Hukum dan HAM RI tersebut baru ada setelah era



reformasi (sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas), sehingga hal ini memperlihatkan Penggugat terhadap dalil-dalilnya terlalu mengada-ada, oleh karenanya perlu adanya ketelitian dan kecermatan Ibu/Bapak Majelis Hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam memeriksa bukti-bukti nantinya dalam pembuktian dan *legal standing yang* diajukan oleh Penggugat ;

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas terhadap dalil-dali Penggugat dalam Posita Gugatannya pada halaman 4, mengenai Perjanjian Nomor. 644.2/2289 – Dinpu, tanggal 5 Juli 1988 beserta Addendum-addendumnya antara Walikota Bogor (in casu Tergugat) dan Penggugat merupakan Perjanjian untuk membangun Kembali/ Peremajaan Plaza Pasar Bogor, Bukan untuk mengelola Plaza Pasar Bogor dan terhadap Perjanjian kerjasama itupun telah diakhiri berdasarkan Perjanjian Pengakhiran PT. Guna Karya Nusantara pada tanggal 9 Mei 2012, sehingga PT. Guna Karya Nusantara tidak mempunyai kualitas dan kuantitas sebagai Subjek Sengketa maupun Objek Sengketa ;
4. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-undang Nomor. 9 Tahun 2004) menyebutkan :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.”;

Selanjutnya Penjelasan Pasal 53 ayat (1) UU 9/2004 secara tegas menentukan bahwa *“hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara”*. Terdapat dua unsur penting yang harus dipenuhi dalam hal orang dan/atau badan hukum perdata hendak mengajukan *Gugatan* atas



terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yaitu : 1) adanya kepentingan yang secara langsung terkena oleh akibat hukum keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan, 2) yang memiliki kepentingan tersebut dirugikan ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II Intervensi meyakini dan mendeskripsikan bahwa Penggugat tidak mempunyai Kualitas dan Kuantitas bertindak secara langsung maupun tidak langsung mewakili PT. Guna Karya Nusantara (PT. GKN) terhadap diterbitkannya *Objek Sengketa*, maka dengan demikian Penggugat tidak mempunyai "*Persona Standi in Judicio/Legal Standing*" untuk mengajukan Gugatan atas diterbitkannya Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU 9/2004, oleh karenanya sudah sepatutnya dalili-dalil Penggugat yang dituangkan dalam Gugatan dan diajukan di Pengadilan tata Usaha Negara Bandung ini dalam perkara a quo haruslah dinyatakan ditolak, atau setidaknya-tidaknya Tidak Dapat Diterima (niet onvankelijke verklaard);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 57/G/2013/PTUN.BDG, tanggal 27 November 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kualitas Penggugat/legal standing ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 310.000,- (tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 129/B/2014/PT.TUN.JKT, tanggal 15 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Oktober 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 57/G/2013/PTUN-BDG Jo. No. 129/B/2014/PT.TUN.JKT yang dibuat



oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung. Permohonan tersebut disertai Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 24 Oktober 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang pada tanggal 28 Oktober 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung masing-masing pada tanggal 11 November 2014;

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 oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

I. Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Kurang Memberikan Pertimbangan Hukum (Onvoldoende Gemotiveerd) Karena Hanya Mengambilalih Seluruh Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Dalam Putusan No.57/G/2013/Ptun-Bdg Dan Tidak Memeriksa Serta Mempertimbangkan Seluruh Keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Dalam Memori Banding

1. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa perkara banding Pembanding/Penggugat/Pemohon Kasasi tidak memeriksa seluruh keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagaimana yang termuat pada memori banding Pembanding dan hanya mengambilalih seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam putusan No.57/G/2013/PTUN-BDG tanggal 27 Nopember 2013, padahal didalam memori banding Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat telah menguraikan kesalahan dan ketidakcermatan majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam memeriksa dan memutus perkara No.57/G/2013/PTUN-BDG, akan tetapi hal itu sama sekali tidak diperiksa dan dipertimbangan kembali oleh majelis hakim



Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa dan memutus perkara aquo sehingga putusan tersebut jelas-jelas kurang memberikan pertimbangan hukum;

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.638K/Sip/1969 ditegaskan bahwa ***putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan menjadi alasan untuk kasasi, dan putusan demikian harus dibatalkan;***
3. Bahwa hal ini juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.67 K/Sip/1972 yang mengandung kaidah hukum "***putusan judex Facti harus dibatalkan jika judex Facti tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya*** dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1860 K/Pdt/1984 yang juga memuat kaidah hukum bahwa ***putusan disebut onvoldoende gemotiveerd apabila hakim tidak mempertimbangkan secara saksama fakta yang ditemukan dalam persidangan;***
4. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU No 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juga dengan tegas disebutkan bahwa putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang relevan dan sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
5. Bahwa meski demikian, namun faktanya Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa dan memutus permohonan banding Pembanding/Pemohon Kasasi nyatanya hanya mengambil pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung saja, tanpa menguraikan alasan dan landasan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mengambil pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut sehingga menunjukkan bahwa majelis hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa dan memutus perkara aquo kurang memberikan pertimbangan hukum (Onvoldoende Gemotiveerd) sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;



II. **Judex Facti Telah Salah Menerapkan Dan Melanggar Hukum Yang Berlaku Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Yang Menyatakan Pemohon Kasasi Belum Memiliki Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Tata Usaha Negara, Padahal Pemohon Kasasi Adalah Satu-Satunya Pihak Yang Berkepentingan Dan Mempunyai Kaitan Langsung Dengan Obyek Gugatan Yaitu Surat Keputusan Walikotaamadya Bogor No.: 591.145-14 Tanggal 2 Januari 2012 Tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya Sebagai Pengelola Plaza Bogor;**

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti sebagaimana yang termuat dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.57/G/2013/PTUN-BDG tanggal 27 Nopember 2013 hal. 141 alinea 2 disebutkan "*Menimbang, bahwa.....Majelis Hakim berpendapat oleh karena masih adanya pertentangan hak sebagaimana dalilnya masing-masing yang termuat dalam fakta hukum diatas mengenai **siapa sebenarnya pihak yang berhak** secara hukum mewakili PT. Guna Karya Nusantara (apakah **Taufik Iradat atau Nilla Suprpto**) maka Majelis Hakim berkesimpulan **bahwa harus ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak mewakili PT. Guna Karya Nusantara sebagai badan hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Peradilan umum sehingga kapasitas Taufik Iradat dalam mewakili PT. Guna Karya Nusantara belum memiliki kualitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung**";*
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara **dapat mengajukan gugatan** tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi". Selanjutnya penjelasan Pasal 53 ayat (1) alinea 3 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang perubahan*



atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga menyebutkan bahwa **“hanya orang atau badan hukum perdata yang KEPENTINGANNYA terkena oleh akibat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa DIRUGIKAN DIPERBOLEHKAN MENGGUGAT Keputusan Tata Usaha Negara”;**

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dipersidangan dikaitkan dengan seluruh bukti yang diajukan di persidangan, maka sudah terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/PT. Guna Karya Nusantara dengan direktur TAUFIK IRADAT (PENGGUGAT/PEMBANDING/PEMOHON KASASI) adalah **satu-satunya pihak yang DIRUGIKAN dan mempunyai KEPENTINGAN**, yaitu kepentingan untuk mempertahankan hak atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dimana nilai yang hendak dipertahankan tersebut hanya mempunyai hubungan langsung dengan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;
4. Bahwa pertimbangan majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.57/G/2013/PTUN-BDG tanggal 27 Nopember 2013 halaman 141 yang mencoba mengaitkan dan mempertentangkan PT.GUNA KARYA NUSANTARA milik Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan PT.GUNA KARYA NUSANTARA yang dipimpin oleh NILLA SUPRAPTO **seolah-olah antara kedua badan hukum tersebut ada pertentangan hak** berkaitan dengan obyek gugatan, merupakan suatu kekeliruan dan sungguh tidak beralasan, karena NILLA SUPRAPTO selaku Direktur PT.Guna Karya Nusantara yang dihadirkan sendiri oleh T.II.Intervensi, didalam kesaksiannya di persidangan (**mohon periksa kesaksian Nilla Suprpto dalam putusan halaman 123 s/d 128**) jelas-jelas telah mengatakan :
 - Bahwa pada Tahun 1990 PT.Guna Karya Nusantara pimpinannya **tidak membangun Plaza Bogor.**
 - Bahwa PT.Guna Karya Nusantara pimpinannya beralamat di Jl.Suyalaya No.13-15 Bandung dan yang beralamat di Jl.Suryakencana No.3 Bogor itu **bukan PT.Guna Karya Nusantara pimpinannya** dan dia tidak tahu.
 - Bahwa dia **tidak pernah ikut proyek pembangunan Plaza Bogor,**



- Bahwa dari pengelolaan dan pendiriannya PT.Guna Karya Nusantara pimpinannya **berbeda dengan yang ada di Bogor**;
 - Bahwa tentang bukti T.II.Intv-6 tentang perjanjian kerjasama PT.Guna Karya Nusantara dengan Pemerintah Kotamadya Daerah Tk II Bogor, saksi menyatakan **TIDAK PERNAH mengadakan perjanjian tersebut**;
 - Bahwa dari pelimpahan saham PT.Guna Karya Nusantara dari Iwan Wahyu ke Veronica lalu ke Robin Sitaba hingga saksi dari masa pelimpahan Direktur, **TIDAK ADA PROYEK YANG DI BOGOR**;
 - Bahwa saksi **tidak pernah sama sekali menyentuh investasi di Bogor**;
 - Bahwa PT.Guna Karya Nusantara pimpinannya **tidak mengetahui ada proyek Plaza Bogor**;
 - Bahwa saksi **tidak mengetahui** tentang Hak Guna Bangunan Nomor 1300 (Bukti P-11) dan Nomor 1301 (Bukti P-12) tentang kepemilikan Plaza Bogor atas nama PT.Guna Karya Nusantara milik Penggugat/Pembanding;
5. Bahwa dari kesaksian Nilla Suprpto selaku Direktur PT.Guna Karya Nusantara pimpinannya, maka seharusnya semua menjadi jelas dan tidak ada keragu-raguan lagi bagi Judex Facti untuk menentukan **siapa yang dirugikan dan mempunyai kepentingan dengan obyek gugatan**, sehingga menjadi jelas juga untuk dapat menentukan siapa yang mempunyai kapasitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dan disyaratkan dalam ketentuan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara;
6. Bahwa mengenai siapa yang benar-benar dirugikan dan mempunyai kepentingan dengan obyek gugatan ini juga telah dipertegas lagi dengan **Bukti P-28 yaitu Surat Pernyataan bersama yang ditandatangani langsung oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I yang isinya menyatakan PT.Guna Karya Nusantara pimpinan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi lah yang berhak atas pengelolaan Plaza Bogor**;
7. Bahwa apabila PT.Guna Karya Nusantara pimpinan Nilla Suprpto memang benar-benar berhak, dirugikan dan mempunyai kepentingan



langsung dengan obyek gugatan, maka seharusnya dia dapat mengajukan gugatan ataupun melakukan intervensi terhadap gugatan ini, namun faktanya semua itu tidak ada dan juga tidak pernah dilakukan karena senyatanya PT.Guna Karya Nusantara pimpinan Nilla Suprpto memang tidak ada kaitannya dengan objek sengketa dan pengelolaan Plaza Bogor selama ini;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti secara jelas dan nyata bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat **memiliki kualitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan** di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sesuai dengan apa yang diatur dalam ketentuan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara karena Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding adalah satu-satunya pihak yang dirugikan dan mempunyai kepentingan langsung dengan obyek gugatan, sehingga pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat belum memiliki kualitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan terhadap Surat Keputusan Wali Kota Bogor Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya yang dimuat dalam lampiran angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) ke Pengadilan Tata Usaha Negara **adalah bentuk kesalahan penerapan hukum dan nyata-nyata telah melanggar hukum yang berlaku** (Vide pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara);

III. Termohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding Selaku Pejabat Yang Menerbitkan Objek Sengketa Telah Secara Tegas Mengakui Adanya Ketidackermatan, Kesewenangan Dan Pelanggaran Prosedur Hukum Dalam Penerbitan Surat Keputusan Wali Kota Bogor Nomor 591.45-14 Tahun 2012 Tanggal 2 Januari 2012 Khususnya Yang Dimuat Dalam Lampiran 3 (Pasar Bogor) Huruf B (Plaza Bogor);

1. Bahwa Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat adalah satu-satunya pihak yang mempunyai hak penuh untuk menjual, menyewakan, menggunakan dan mengelola seluruh bangunan PLAZA



BOGOR hingga batas waktu Hak Guna Bangunan selama 20 tahun yaitu hingga tanggal **24 September 2014**;

2. Bahwa dasar bukti hak Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk menjual, menyewakan, menggunakan dan mengelola seluruh bangunan Plaza Bogor selama 20 tahun yaitu hingga tanggal 24 September 2014 ini sudah terbukti dan terungkap atas dasar bukti **P-1 s/d P-15** maupun atas dasar keterangan saksi-saksi di persidangan;
3. Bahwa walaupun hak Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk menjual, menyewakan, menggunakan dan mengelola Bangunan Plaza Bogor tersebut **belum berakhir**, namun Termohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding secara tidak cermat, sepihak, semena-mena dan tidak melalui prosedur hukum melalui Surat Keputusan Walikota Bogor Nomor: 591.45-14 Tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang Penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor sebagai Pengelola Pasar di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor khususnya yang dimuat dalam lampiran angka 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor), telah mengambil alih semua hak Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut untuk diserahkan kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II.Intv;
4. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Wali Kota Bogor Nomor: 591.45-14 tahun 2012 tanggal 2 Januari 2012 tentang penunjukan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya (PD PPJ) Kota Bogor Sebagai Pengelola Pasar di Lingkungan Pemerintah Kota Bogor berikut lampirannya sepanjang yang dimuat dalam angkat 3 (Pasar Bogor) huruf b (Plaza Bogor) yang beralamat di Jl.Suryakencana No.3, Kel.Babakan Pasar, Kec.Bogor Tengah, Kota Bogor yang telah dibuat oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat secara **TIDAK CERMAT** (*Principles of carefness*), sewenang-wenang (*wilekeur*) dan tanpa melalui prosedur (*rechmatige*) serta menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi / Pembanding / Penggugat selaku investor dan penerbitan objek aquo tersebut jelas-jelas melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (**AAUPB**), sehingga Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa aquo khususnya yang menyangkut Plaza Bogor harus **DINYATAKAN BATAL** atau **TIDAK SAH** dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;



5. Bahwa adanya ketidakcermatan, sewenang-wenang dan kesalahan prosedur ini **SUDAH DIAKUI** oleh Termohon Kasasi I/Tergugat/Terbanding I sebagaimana Surat Pernyataan Bersama tanggal 11 Oktober 2013 (Bukti P-28) yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat disaat proses persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung akan berakhir;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex facti* sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Sebelum melakukan tindakan harus ditentukan lebih dahulu tentang siapa yang berhak untuk melakukan tindakan mewakili Badan Hukum Penggugat, oleh karena itu perlu diputuskan terlebih dahulu oleh Peradilan Umum yang berwenang menyelesaikan sengketa hukum privat tersebut;
- Disamping itu, alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **PT. GUNA KARYA NUSANTARA**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. GUNA KARYA NUSANTARA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 April 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan H. Yulius, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Kusman, S.IP.,S.H.,M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N

ttd/ H. Yulius, S.H., M.H

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP.,S.H.,M.Hum

Biaya-biaya

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



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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH
NIP : 220 000 754