



**PUTUSAN**  
**NOMOR 489/PDT/2017/PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PEMERINTAH KABUPATEN SUMEDANG**, berkedudukan di Jalan Prabu Gajah Agung No. 09 Sumedang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tim Fasilitas Bantuan Hukum Pemerintah Kabupaten Sumedang yang antara lain : 1. H. AGUS SUKANDAR, SH 2. Dr. IWA KUSWAERI,MM, 3. UJANG SUTISNA, SH 4. YAN MAHAL RIZZAL, SH. MH 5. AGUS RIDWAN, SH 6. HENI LASMI YANI, F. S, SH 7. DEWI ERIYANTI, SH, kesemuanya pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Sumedang, berkantor di Jalan Prabu Gajah Agung Nomor 9 Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor : 180/858/HUK/XII/2016, tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT I ;**

**LAWAN :**

1. **Hj. TITING RUKASIH**, Pedagang, beralamat dan bertempat tinggal di Lingkungan Ketib Rt. 01/Rw. 02, Kelurahan Kotakaler. Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I ;**
2. **AMBUN SURIA DEWI**, Ibu Rumah Tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Lingkungan Tegalsari Rt. 02/Rw. 02, Kelurahan Talun, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II ;**
3. **KURNIASIH**, Ibu Rumah Tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Dusun Cimuja Rt. 002/Rw. 001 Desa Cimuja, Kecamatan Cilamaka, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III;**
4. **UMUN WIHARJANA**, Ibu Rumah Tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Dusun Sukahurip, Rt. 002/Rw. 01 Desa Cimuja, Kecamatan Cimalaka, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV ;**
5. **MARIA LAELA**, Ibu Rumah Tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Lingkungan Panyingkiran Rt. 001/Rw. 002, Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut **PENGGUGAT V ;**
6. **AYET SUPRIATNA**, Pedagang, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Pangeran Santri No. 16, Rt. 02/Rw.06, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai

**PENGGUGAT VI ;**

7. **NANA SUBARNA**, Pedagang, beralamat dan bertempat tinggal di Dusun Sukamanah Rt. 01/Rw. 02 Desa Cislak, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VII;**

8. **TUTI HARYATI**, Ibu Rumah Tangga, beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Kosera I No. 14 Babakan Hurip, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VIII ;**

9. **UJANG RUKMANA**, Wiraswasta, beralamat dan bertempat tinggal di Lingkungan Anggrek No. 15, Rt. 001/Rw. 014, Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IX ;**

PENGGUGAT I SAMPAI PENGGUGAT IX dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : YUYUS M. YUSUF, SH dan DAPIT ARIYANTO, SH., keduanya Advokat pada YM D Advocate Law Office, beralamat dan berkedudukan kantor di Jalan Pelajar Pejuang 45 Nomor 112 Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING semula PENGGUGAT I sampai dengan PENGGUGAT IX/PARA PENGGUGAT;**

## D A N

1. **PT. BANGUN JAYA ALLIA**, beralamat dan berkedudukan di Komplek Taman Duta Mas Blok B.5 Nomor 22, Rt. 002/Rw. 009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II ;**

2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG**, beralamat dan berkedudukan di Jalan Pangeran Kornel No. 264 Sumedang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II SEMULA TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara tanggal 06 Desember 2016 Nomor 11/Pdt.G/2016/PN.Smd, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Halaman 2 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 Februari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 23 Februari 2016 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2016/PN.Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah Pemilik dari 1 ( satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, Kav. 163 seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 65/1999 luas 6 M2 tertulis atas nama **TITING RUKASIH (Penggugat I )** yang akan berakhir haknya pada tanggal **01 Mei 2019**, Setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
2. Bahwa Penggugat II adalah Pemilik dari 1 ( satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, seluas 20 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 225/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 593/1997 NO. 600/1997 luas 20 M2 tertulis atas nama **AMBUN SURIA SEWI (Penggugat II)** yang akan berakhir haknya pada **tanggal 23 Juni 2017**, Setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
3. Bahwa Penggugat III adalah pemilik dari 1 ( satu) Bangunan Toko di Blok Pasar, seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/Kotakaler, Surat No. 18/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **KURNIASIH (Penggugat III )** yang akan berakhir haknya pada **bulan Juli 2018**, Setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
4. Bahwa Penggugat IV adalah Pemilik dari 1 ( satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Kotakaler, Surat Ukur No.23/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **UMUN WIHARJANA (Penggugat IV )** yang akan berakhir haknya pada **bulan Juli 2018**, Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
5. Bahwa Penggugat V adalah Pemilik dari 1 (satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, Seluas 18 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/Kotakaler, Surat Ukur tgl. 1-6-1999 No. 77/199 luas 18 M2 tertulis atas nama **MARIA LAELA (Penggugat V )** yang akan berakhir haknya pata **tangal 01 Mei 2019**, Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
6. Bahwa Penggugat VI adalah Pemilik dari 1 ( satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, Kav. 67 seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna

Halaman 3 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur No. 22/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **AYET SUPRIATNA (Penggugat VI)** yang akan berakhir haknya pada **bulan Juli 2018** Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.

7. Bahwa Penggugat VII adalah Pemilik dari 1 (satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 319/Kotakaler, Surat Ukur No. 37/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **NANA SUBARNA (Penggugat VII)** yang akan berakhir haknya **pada bulan Juli 2018**, Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.

8. Bahwa Penggugat VIII adalah Pemilik dari 1 (satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, seluas 12 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 84/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **TUTI HARYATI (Penggugat VIII)** yang akan berakhir haknya pada **tanggal 1 Mei 2019**, Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.

9. Bahwa Penggugat IX adalah Pemilik dari 1 (satu) Bangunan Kios di Blok Pasar, seluas 12 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 72/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **UJANG RUKMANA (Penggugat IX)** yang akan berakhir haknya pada **tanggal 1 Mei 2019**, Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.

10. Bahwa kepemilikan dari Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX terhadap Bangunan Kios yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan tersebut sampai saat ini masih dalam tenggang waktu yang berlaku, sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960, dengan kata lain belum habis masa berlakunya.

11. Bahwa pada tahun 2013 diantara pihak Tergugat I dengan Tergugat II telah membuat dan menandatangani suatu bentuk perjanjian kerjasama berupa Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/II/BJA/2013 tentang : **Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tentang : Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013. Akan dilaksanakan dalam tenggang waktu 120 hari sejak Perjanjian Kerjasama tersebut ditandatangani kedua belah pihak.
13. Bahwa apabila diperhatikan tentang waktu pembuatan dan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dengan PT. Bangun Jaya Allia (Tergugat II) Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang, adalah tanggal 20 September 2013 dan pelaksanaannya dalam waktu 120 hari sejak Surat Kerjasama tersebut ditandatangani kedua belah pihak, maka Perjanjian Kerjasama tersebut akan berakhir sekitar Bulan Januari 2014.
14. Bahwa sebelum dibuat dan ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang pada tanggal 20 September 2013, ternyata Pihak Tergugat I dengan Tergugat II terlebih dahulu membuat dan menandatangani berupa Kesepakatan Bersama (MUO) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tanggal 30 Januari 2013 tentang : Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013, atas dasar adanya Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang No.511.2/01/KWAPA-PASAR/2012 Nomor : 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012 Jo. Berita Acara Musyawarah Kompensasi terhadap Pemegang HGB Pedagang Pasar yang masih berlaku.
15. Bahwa apabila diperhatikan dan diteliti dengan cermat Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor : 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 Jo. Nomor : 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012, yang menjadi dasar dibuatnya Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tentang :

Halaman 5 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang, maka adalah tidak benar serta merupakan Rekayasa, karena keberadaan dari Tandatangan yang dilampirkan didalam Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota No.511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 No.511.2/22 /IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012 adalah Tandatangan Daftar hadir untuk SOSIALISASI bukanlah daftar Persetujuan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga sangat tidak berdasar apabila daftar hadir dapat dijadikan menjadi suatu alasan persetujuan.

16. Bahwa terhadap permasalahan tersebut diatas, dimana Pihak Penggugat I s/d Penggugat VI pada tanggal 18 Desember 2013 telah mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Sumedang dengan **Register Perkara No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd** yang menarik Pihak Tergugat I sebagai Tergugat I dan Tergugat II sebagai Tergugat III yang telah diputus pada tanggal 24 September 2014 dengan **AMAR PUTUSANNYA** berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

**I. Dalam Provisi :**

- Menolak Tuntutan Provisi dari Para Penggugat secara keseluruhan.

**II. DALAM KONPENSI :**

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk sebagian ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Gugatan Penggugat X tidak dapat diteirima.
- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk selain dan selebihnya.

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XV, Penggugat XVI dan Penggugat XVII.
2. Menyatakan bahwa Penggugat I, Penggugat II ( **AMBUN SURIA DEWI**), Penggugat III (**KURNIASIH**), Penggugat IV (**TITING RUKASIH**), Penggugat V ( **UMUN WIHARJANA**), Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI (**MARIA LAELA**), Penggugat XII, Penggugat XIII, Penggugat XIV, Penggugat XV dan Penggugat XVI dan Pnggugat XVII (**AYET SUPRIATNA**) **tetap menguasai dan mengelola bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki dengan jangka waktu yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atau masa dengan masa berakhirnya**

Halaman 6 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 20 tahun (dua puluh ) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan, adapun sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- Penggugat II Sertipikat Hak Guna Bangunan No.174.
- Penggugat III Sertipikat Hak Guna Bangunan No.303.
- Penggugat IV Sertipikat Hak Guna Bangunan No.338.
- Penggugat V Sertipikat Hak Guna Bangunan No.332.
- Penggugat VII Sertipikat Hak Guna Bangunan No.261.
- Penggugat VIII Sertipikat Hak Guna Bangunan No.291, No.331 No.286.

- Penggugat IX Sertipikat Hak Guna Bangunan No.268.
- Penggugat XI Sertipikat Hak Guna Bangunan No.350.
- Penggugat XII Sertipikat Hak Guna Bangunan No.229.
- Penggugat XIV Sertipikat Hak Guna Bangunan No.263.
- Penggugat XVI Sertipikat Hak Guna Bangunan No.342.
- Penggugat XVII Sertipikat Hak Guna Bangunan No..305.

3. Menolak Gugatan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI, Penggugat XIII, Penggugat XIV, Penggugat XV, Penggugat XVI dan Penggugat XVII untuk selain dan selebihnya.

### III. DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat dalam rekonpensi secara keseluruhan.

### IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam konepsni untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 607.000,- (enam ratus tujuh ribu rupiah).

17. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumedang No.17 /Pdt/G/2013/PN.Smd tertanggal 24 September 2014, dimana Para Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan **register perkara No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg yang telah diputus pada tanggal 28 Juli 2015 dengan AMAR PUTUSANNYA** berbunyi sebagai berikut :

#### Mengadili :

- Menerima Permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 24 September 2014 No.17/Pdt.G/2013/PN.Smd yang dimohonkan banding tersebut.

Halaman 7 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat yang pada tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

18. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sumedang No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd tertanggal 24 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg tertanggal 28 Juli 2015 **telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

19. Bahwa walaupun Perkara Perdata No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg masih dalam proses hukum di Pengadilan ternyata Tergugat I bersama Tergugat II pada tanggal 19 September 2015 telah melakukan Pembongkaran terhadap Bangunan Kios Milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat

20. IX tanpa adanya persetujuan maupun Penyelesaian hak-hak dari Penggugat I sampai dengan Penggugat IX serta melakukan Pemagaran Seng sekeliling lokasi Bangunan Kios Milik Penggugat I sampai dengan Penggugat IX, seharus Tergugat I dan Tergugat II menunggu Putusan Perkara perdata No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg mempunyai putusan yang berkekuatan hukum sehingga Pembongkaran itu dilakukan.

21. Bahwa menurut Putusan Pengadilan Negeri Sumedang No.17/Pdt/G/2013/ PN.Smd tertanggal 24 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg tertanggal 28 Juli 2015 **telah mempunyai kekuatan hukum tetap, secara tegas dan jelas telah disebutkan** Menyatakan bahwa Penggugat I, Penggugat II ( **AMBUN SURIA DEWI**), Penggugat III (**KURNIASIH**), Penggugat IV (**TITING RUKASIH**), Penggugat V (**UMUN WIHARJANA**), Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI (**MARIA LAELA**), Penggugat XII, Penggugat XIII, Penggugat XIV, Penggugat XV dan Penggugat XVI dan Pnggugat XVII (**AYET SUPRIATNA**) **tetap menguasai dan mengelola bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki dengan jangka waktu yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atau masa dengan masa berakhirnya selama 20 tahun (dua puluh) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut.**

22. Bahwa berdasarkan putusan tersebut diatas, Penguasaan maupun kepemilikan dari Para Penggugat I s/d Penggugat IV terhadap Bangunan Kios yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat I s/d Penggugat VI masih sah sampai habisnya masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Aquo, sedangkan nyatanya pada tanggal 19 September 2015 Pihak





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II telah membongkar Bangunan Milik Para Penggugat dan tindakan pembongkaran tersebut telah bertentangan dengan Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Sumedang No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd tertanggal 24 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg tertanggal 28 Juli 2015 **telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

23. Bahwa tindakan maupun Perbuatan dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah melakukan pembongkaran terhadap Bangunan Kios Milik Para Penggugat yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang sah menurut hukum maupun peraturan Perundang-undangan Jo. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Sehingga Tindakan Para Tergugat tersebut sudah dapat dikategorikan termasuk **merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheids daad)** sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, karena perbuatan pembongkaran tersebut adalah merupakan sewenang-wenang yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat.
24. Bahwa perlu Para Penggugat sampaikan, dengan adanya tindakan dari Tergugat I, dan Tergugat II yang telah membongkar Bangunan Kios Milik Para Penggugat (Penggugat I s/d Penggugat IX) dan menguasai serta Melakukan Pemagaran disekeliling Bangunan
25. Toko/kios yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat (Penggugat I s/d Penggugat IX) pada tanggal 19 September 2015, sehingga Para Penggugat telah mengalami kerugian, karena Para Penggugat tidak dapat melakukan usaha dagang sejak tanggal 19 September 2015 walaupun kepemilikan dari Para Penggugat masih berlaku dan sah baik menurut UU No.5 tahun 1960 juga telah dikuatkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga kerugian tersebut haruslah dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.
26. Bahwa oleh karena menurut hukum kepemilikan dan Penguasaan Para Penggugat terhadap Bangunan Toko/Kios dan Tanah Hak Guna Bangunan tersebut menurut hukum masih sah dan berkekuatan hukum, maka Para Penggugat akan menuntut Ganti kerugian kepada Para Tergugat I dan Tergugat I atas Penghasilan usaha dagang dan ganti rugi atas bangunan Kios Milik Para Penggugat yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan terhitung sejak tanggal 19 September 2015 sampai habisnya masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat, diantaranya masing-masing adalah :

### Kerugian Materiil :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Untuk Penggugat I atas nama **TITING RUKASIH (SHGB N0.338/ K0takaler berakhir haknya pada tgl. 1-5-2019, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada Sisa Waktu selama 43 Bulan atau 3 tahun 7 bulan) ;**

- 1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 800.000 s/d Rp.1.200.000,-
- Keuntungan yang didapat : Rp. 400.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 12.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 144.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 20 M2 = Rp. 200.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat I baik nilai Penghasilan selama 43 bulan atau 3 tahun 7 bulan adalah **sebesar Rp. 144.000.000 x 3 tahun 7 bulan (43 Bulan) = Rp. 480.000.000,- ditambah nilai Bangunan Rp. 60.000.000 = Rp. 540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah).**

2. Untuk Penggugat II atas nama **AMBUN SURIA DEWI ( SHGB N0.225/ K0takaler berakhir tgl. 23-6-2017, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada Sisa Waktu selama 20 Bulan atau 1 tahun 8 bulan).**

- 1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,-
- Laba yang : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 20 M2 = Rp.200.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat II baik nilai Penghasilan selama 1 tahun 8 bulan adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 1 tahun 8 bulan = **Rp. 180.000.000,- ditambah nilai Bangunan Rp. 200.000.000 = Rp. 380.000.000,- (Tiga ratus Delapan Puluh juta rupiah).**

3. Untuk Penggugat III atas nama **KURNIASIH (SHGB No.303/Kotakaler berakhir 14 Oktober 2018, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada Sisa Waktu selama 36 Bulan atau 3 tahun ).**

- 1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 1200.000 s/d Rp.1.500.000,
- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 400.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6M2 = Rp. 60.000.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat III baik nilai Penghasilan selama 36 Bulan atau 3 tahun adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 36 bulan atau 3 tahun = **Rp.324.000.000,-** ditambah nilai Bangunan kios **Rp. 60.000.000 = Rp. 364.000.000,- (Tiga ratus enam puluh empat juta rupiah).**

4. Untuk Penggugat IV atas nama UMUN WIHARJANA (SHGB No.332/Kotakaler, berakhir haknya pada tanggal 14 Oktober 2018, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada Sisa Waktu selama 36 Bulan atau 3 tahun ).

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp.800.000 s/d Rp.1.500.000,

- Laba yang : Rp. 450.000 s/d 600.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perhari Rp. 500.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 15.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 180.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat IV baik nilai Penghasilan selama 36 Bulan atau 3 tahun adalah sebesar Rp. 180.000.000 x 3 tahun atau 36 bulan = **Rp. 524.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 60.000.000 = Rp. 584.000.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Empat juta Rupiah).**

5. Untuk Penggugat V atas nama MARIA LAELA.( SHGB No. 350/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 1-5-2019, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada Sisa Waktu selama 43 Bulan atau 3 tahun 7 bulan) ;

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp.0.000.000,- x 9 M2 = Rp.180.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat V, baik nilai Penghasilan selama 3 tahun 7 Bulan adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = **Rp. 396.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 180.000.000 = Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah).**

6. Untuk Penggugat VI atas nama AYET SUPRIATNA (SHGB No. 305/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 14-10-2018, dibongkar tanggal 19 September 2015, masih ada Sisa Waktu selama 36 bulan atau 3 tahun).

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp.60.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat VI baik nilai Penghasilan selama 36 bulan atau 3 adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun = **Rp. 324.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 60.000.000 = Rp. 364.000.000,-** (Tiga ratus enam puluh empat juta rupiah).

**7. Untuk Penggugat VII atas nama NANA SUBARNA (SHGB No. 319/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 14-10-2018, dibongkar pada tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa Waktu selama 3 tahun atau 36 bulan).**

- 1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,
- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
  - Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
  - Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
  - Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
  - Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp.60.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat VII baik nilai Penghasilan selama 3 tahun sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun = **Rp. 324.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 60.000.000 = Rp. 384.000.000,-** ( Tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah).

**8. Untuk Penggugat VIII atas nama TUTI HARYATI ( SHGB N0.357/ Kotakaler berakhir Haknya pada tgl. 1-5-2019, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada Sisa Waktu 43 Bulan atau 3 tahun 7 bulan) ;**

- 1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 700.000 s/d Rp. 1.000.000,-
- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
  - Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
  - Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
  - Rata-rata Penghasilan Pertahun Rp. 108.000.000,-
  - Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp.10.000.000,- x 6 M2 =Rp.60.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat VIII baik nilai Penghasilan selama 3 tahun 7 bulan sebesar Rp. 108.000.000 x 43 bulan atau 3 tahun 7 bulan = **Rp. 396.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 120.000.000 = Rp. 516.000.000,-** (lima ratus enam belas juta rupiah).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Untuk Penggugat IX atas nama **UJANG RUKMANA (SHGB No.345/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 1-5-2019, dibongkar pada tanggal 19 September 2015, maka Sisa Waktu 43 Bulan atau 3 tahun 7 bulan).**

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 800.000 s/d Rp.1.000.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 12 M2 = Rp. 120.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat IX baik nilai Penghasilan selama 3 tahun 7 bulan adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = **Rp. 396.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 120.000.000 = Rp. 516.000.000,- (Lima ratus enam belas juta rupiah).**

### Kerugian Immateril :

Bahwa akibat adanya pembongkaran Bangunan Kios dari Milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX pada tanggal 19 September 2015 yang dilakukan para Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II tanpa adanya persetujuan dari Para Penggugat, walaupun Kepemilikan dari Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX terhadap Bangunan Kios belum berakhir haknya serta telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX menjadi tidak dipercaya oleh yang punya uang dan rekan bisnis Penggugat I sampai dengan Penggugat IX, maka secara moril telah mengalami kerugian masing-masing Penggugat I sampai dengan Penggugat IX sebesar **Rp. 1.000.0000.000,- (satu Milyard rupiah).**

27. Bahwa Para Penggugat memohon kehadiran yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memperhatikan dan mempertimbangkan kedudukan maupun posisi dari Para Penggugat selaku Pemilik Bangunan Kios yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang sampai sekarang belum berakhir haknya, namun karena tindakan dari Para Tergugat secara melawan hukum telah membongkar Bangunan Kios Milik Penggugat sejak tanggal 19 September 2015 tanpa adanya musyawarah maupun persetujuan dari Para Penggugat serta telah melakukan Pemagaran disekitar Bangunan Kios Milik Penggugat dengan kata lain telah dibawah Penguasaan dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), walaupun menurut Putusan Pengadilan Penguasaan maupun kepemilikan dari Para Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Bangunan Kios tersebut adalah sah sampai habis Jangka waktu berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Aquo.

Bahwa Gugatan Para Penggugat secara hukum adalah didasarkan kepada bukti-bukti outhentik dan sah menurut hukum, sehingga Pengadilan Negeri Sumedang telah beralasan secara hukum untuk dapat menerima Gugatan Para Penggugat serta memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

Menghentikan/melarang Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menguasai, membangun dan melakukan aktivitas diatas Tanah :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 65/Kotakaler/1999 luas 6 M2. tertulis atas nama TITING RUKASIH (Penggugat I).
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 225/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 600/Kotakaler/1997, luas 20 M2 tertulis atas nama AMBUN SURYA DEWI. (Penggugat II).
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/Kotakaler, Surat Ukur No. 18/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama KURNIASIH (Penggugat III).
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Kotakaler, Surat Ukur No. 23/Kotakaler/1998, luas 6 M2 tertulis atas nama UMUN WIHARJANA. (Penggugat IV).
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 77/Kotakaler/1999, luas 18 M2 tertulis atas nama MARIA LAELA. (Penggugat V).
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur No. 22/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama AYET SUPRIATNA (Penggugat VI).
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 31/Kotakaler, Surat Ukur No. 37/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama NANA SUBARNA (Penggugat VII).
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 84/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama TUTI HARYATI. (Penggugat VIII).
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 72/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama UJANG RUKMANA (Penggugat IX).

**Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, sampai menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.**

## DALAM POKOK PERKARA :

### PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Menyatakan demi hukum kepemilikan dari

- a. Penggugat I : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 65/Kotakaler/1999 luas 6 M2 tertulis atas nama TITING RUKASIH.
- b. Penggugat II : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 18 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 600/Kotakaler/1997, luas 18 M2 tertulis atas nama EMBUN DEWI SARI.
- c. Penggugat III : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/Kotakaler, Surat Ukur No. 18/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama KURNIASIH.
- d. Penggugat IV : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Kotakaler, Surat Ukur No. 23/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama UMUN WIHARJANA.
- e. Penggugat V : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 18 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 77/Kotakaler/1999 luas 18 M2 tertulis atas nama MARIA LAELA.
- f. Penggugat VI : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur No. 22/Kotakaler/1998, luas 6 M2 tertulis atas nama AYET SUPRIATNA.
- g. Penggugat VII : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 319/Kotakaler, Surat Ukur No. 37/Kotakaler/1998, luas 6 M2 tertulis atas nama NANA SUBARNA.
- h. Penggugat VIII : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 12 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 84/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama TUTI HARYATI.
- i. Penggugat XI : atas 1 ( satu) Bangunan Kios seluas 12 M2 yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 72/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama UJANG RUKMANA.

Setempat terletak dikenal Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, **adalah Sah dan berkekuatan hukum.**

## 3. Menyatakan tindakan dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah melakukan Pembongkaran Bangunan Kios Milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat, dan kemudian melakukan Pemagaran Seng disekeliling Tanah aquo sehingga Para Penggugat I sampai dengan Pengugat IX tidak dapat menguasai dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati Bangunan Kios adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheids daad).

4. Menyatakan Batal serta tidak berlaku Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor : 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 Jo. Nomor : 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012.
5. Menyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum Surat perjanjian kerjasama berupa Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 (Tergugat I dan Tergugat II) tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga
6. Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tentang : Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013.
7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II ) secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat (Penggugat I sampai dengan Penggugat IX) masing-masing :  
Kerugian Materil

### Untuk Penggugat I.

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat I selama 3 tahun 7 bulan atau ( 43 bulan ) atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar adalah sebesar Rp. **144.000.000/tahun x 3 tahun 7 bulan = Rp. 480.000.000,-** (Empat ratus delapan puluh juta rupiah).
- b. Ganti Kerugian (satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- maka ganti rugia bangunan adalah sebesar **Rp. 10.000.000 x 6 M2 = Rp. 60.000.000, (Enam puluh juta rupiah).** -

### Untuk Penggugat II

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat II selama 1 tahun 8 bulan atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar **sebesar Rp. 108.000.000,- x 1 tahun 8 bulan = 180.000.000, (Seratus delapan puluh juta rupiah).**
- b. Ganti Kerugian 1 (satu) Bangunan Kios seluas 20 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 20 M2 = Rp. 200.000.000, (Dua ratus juta rupiah).**

### Untuk Penggugat III.

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat III selama 36 Bulan atau 3 tahun atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar adalah sebesar **Rp. 108.000.000 x**

Halaman 16 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**36 Bulan atau 3 tahun = 324.000.000, (Tiga ratus dua puluh empat juta rupiah)**

- b. Ganti Kerugian 1 (satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000, (enam puluh juta rupiah).**

### Untuk Penggugat IV

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat IV selama 36 Bulan atau 3 tahun atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 180.000.000 x 36 Bulan atau 3 tahun = 524.000.000, (Lima ratus dua puluh empat juta rupiah)**
- b. Ganti Kerugian 1(satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000, (enam puluh juta rupiah).**

### Untuk Penggugat V.

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat V selama 3 tahun 7 bulan atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = Rp. 396.000.000, (Tiga ratus Sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).**
- b. Ganti Kerugian 1(satu) Bangunan Kios seluas 9 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 18 M2 = Rp. 180.000.000, (seratus delapan puluh juta rupiah).**

### Untuk Penggugat VI.

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat VI selama 36 bulan atau 3 tahun atas 1(satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar adalah sebesar **Rp. 108.000.000 x 36 bulan atau 3 tahun = Rp. 324.000.000,-- (Tiga ratus dua puluh empat juta rupiah).**
- b. Ganti Kerugian 1 (satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000, \_ (Enam puluh juta rupiah).**

### Untuk Penggugat VII .

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat VII selama 3 tahun atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 108.000.000 x 3 tahun = 324.000.000, ( Tiga ratus dua puluh empat juta rupiah)**
- b. Ganti Kerugian 1 (satu) Bangunan Kios seluas 6M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000, (Enam puluh juta rupiah).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Untuk Penggugat VIII.

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat VIII selama 3 tahun 7 bulan atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar sebesar **Rp.108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = 396.000.000, (Tiga ratus Sembilan puluh enam juta rupiah).**
- b. Ganti Kerugian 1 (satu) Bangunan Kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 12 M2 = Rp. 120.000.000, ((seratus dua puluh juta rupiah)).-**

## Untuk Penggugat IX.

- a. Ganti Rugi Penghasilan Penggugat IX selama 3 tahun 7 bulan atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = Rp. 396.000.000, (Tiga ratus Sembilan puluh enam juta rupiah).**
- b. Ganti Kerugian 2 (dua) Bangunan Kios seluas 12 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 12 M2 = Rp. 120.000.000, (Seratus dua puluh juta rupiah)).-**

Kerugian Immateril untuk :

- a. Penggugat I sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah).
  - b. Penggugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah)
  - c. Penggugat III sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah).
  - d. Penggugat IV sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah)
  - e. Penggugat V sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah)
  - f. Penggugat VI sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah)
  - g. Penggugat VII sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah)
  - h. Penggugat VIII sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah)
  - i. Penggugat IX sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah)
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya secara tanggung renteng kepada Para Penggugat apabila lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
  9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul seluruhnya.
  10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini..
  11. Menyatakan putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para pihak melakukan upaya hukum banding dan kasasi.

## SUBSIDAIR :

**Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo at bono)**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian atas surat gugatan Para Penggugat tersebut diatas telah diadakan perbaikan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, Kav. 163 seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 65/1999 luas 6 M2 tertulis atas nama **TITING RUKASIH (Penggugat I)** yang akan berakhir haknya pada tanggal **01 Mei 2019**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
2. Bahwa Penggugat II adalah Pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, seluas 20 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 225/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 600/1997 luas 20 M2 tertulis atas nama **AMBUN SURIA SEWI (Penggugat II)** yang akan berakhir haknya pada tanggal **23 Juni 2017**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
3. Bahwa Penggugat III adalah pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/Kotakaler, Surat Ukur No. 18/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **KURNIASIH (Penggugat III)** yang akan berakhir haknya pada **bulan Juli 2018**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
4. Bahwa Penggugat IV adalah Pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Kotakaler, Surat Ukur No.23/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **UMUN WIHARJANA (Penggugat IV)** yang akan berakhir haknya pada **bulan Juli 2018**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
5. Bahwa Penggugat V adalah Pemilik dari 1 (Satu) bangunan kios di blok pasar, seluas 18 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 77/1999 luas 18 M2 tertulis atas nama **MARIA LAELA (Penggugat V)** yang akan berakhir haknya pada tanggal **01 Mei 2019**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
6. Bahwa Penggugat VI adalah Pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, Kav. 67 seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur No. 22/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **AYET SUPRIATNA (Penggugat VI)** yang akan berakhir haknya pada **bulan Juli 2018**,

Halaman 19 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.

7. Bahwa Penggugat VII adalah Pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 319/Kotakaler, Surat Ukur No. 37/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **NANA SUBARNA (Penggugat VII)** yang akan berakhir haknya **pada Bulan Juli 2018**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
8. Bahwa Penggugat VIII adalah Pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, seluas 12 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 84/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **TUTI HARYATI (Penggugat VIII)** yang akan berakhir haknya **pada tanggal 1 Mei 2019**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
9. Bahwa Penggugat IX adalah Pemilik dari 1 (satu) bangunan kios di blok pasar, seluas 12 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 72/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **UJANG RUKMANA (Penggugat IX)** yang akan berakhir haknya **pada tanggal 1 Mei 2019**, setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang.
10. Bahwa, kepemilikan dari Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX terhadap bangunan kios yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan tersebut sampai saat ini masih dalam tenggang waktu yang berlaku, sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960, dengan kata lain belum habis masa berlakunya.
11. Bahwa, pada tahun 2013 diantara pihak Tergugat I dengan Tergugat II telah membuat dan menandatangani suatu bentuk perjanjian kerjasama berupa Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tentang : **Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013.**
12. Bahwa, Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tentang :

Halaman 20 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013. Akan dilaksanakan dalam tenggang waktu 120 hari sejak Perjanjian Kerjasama tersebut ditandatangani kedua belah pihak.

13. Bahwa, apabila diperhatikan tentang waktu pembuatan dan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dengan PT. Bangun Jaya Allia (Tergugat II) Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang, adalah tanggal 20 September 2013 dan pelaksanaannya dalam waktu 120 hari sejak Surat Kerjasama tersebut ditandatangani kedua belah pihak, maka Perjanjian Kerjasama tersebut akan berakhir sekitar Bulan Januari 2014.
14. Bahwa, sebelum dibuat dan ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang pada tanggal 20 September 2013, ternyata Pihak Tergugat I dengan Tergugat II terlebih dahulu membuat dan menandatangani berupa Kesepakatan Bersama (MUO) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tanggal 30 Januari 2013 tentang : Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013, atas dasar adanya Surat Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang No.511.2/01/KWAPA-PASAR/2012 Nomor : 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012 Jo. Berita Acara Musyawarah Kompensasi terhadap Pemegang HGB Pedagang Pasar yang masih berlaku.
15. Bahwa apabila diperhatikan dan diteliti dengan cermat Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor : 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 Jo. Nomor : 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012, yang menjadi dasar dibuatnya Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tentang : Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang, maka adalah tidak benar serta merupakan Rekayasa, karena keberadaannya dari Tandatangan yang dilampirkan didalam Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota No.511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 No.511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012 adalah Tandatangan Daftar hadir untuk SOSIALISASI bukanlah daftar Persetujuan sebagaimana yang telah

Halaman 21 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga sangat tidak berdasar apabila daftar hadir dapat dijadikan menjadi suatu alasan persetujuan.

16. Bahwa terhadap permasalahan tersebut diatas, dimana Pihak Penggugat I s/d Penggugat VI pada tanggal 18 Desember 2013 telah mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Sumedang dengan **Register Perkara No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd** yang menarik Pihak Tergugat I sebagai Tergugat I dan Tergugat II sebagai Tergugat III yang telah diputus pada tanggal 24 September 2014 dengan **AMAR PUTUSANNYA** berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### I. Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi dari Para Penggugat secara keseluruhan.

### II. DALAM KONPENSI :

#### A. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk sebagian ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat I dan Gugatan Penggugat X tidak dapat diteirma.
- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk selain dan selebihnya.

#### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XV, Penggugat XVI dan Pengguga XVII.
2. Menyatakan bahwa Penggugat I, Penggugat II ( **AMBUN SURIA DEWI**), Penggugat III (**KURNIASIH**), Penggugat IV (**TITING RUKASIH**), Penggugat V ( **UMUN WIHARJANA**), Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI (**MARIA LAELA**), Penggugat XII, Penggugat XIII, Penggugat XIV, Penggugat XV dan Penggugat XVI dan Pnggugat XVII (**AYET SUPRIATNA**) tetap menguasai dan mengelola bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki dengan jangka waktu yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atau masa dengan masa berakhirnya selama 20 tahun (dua puluh ) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan, adapun sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- Penggugat II Sertipikat Hak Guna Bangunan No.174.
- Penggugat III Sertipikat Hak Guna Bangunan No.303.
- Penggugat IV Sertipikat Hak Guna Bangunan No.338.
- Penggugat V Sertipikat Hak Guna Bangunan No.332.

Halaman 22 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat VII Sertipikat Hak Guna Bangunan No.261.
- Penggugat VIII Sertipikat Hak Guna Bangunan No.291,No.331 No.286.
- Penggugat IX Sertipikat Hak Guna Bangunan No.268.
- Penggugat XI Sertipikat Hak Guna Bangunan No.350.
- Penggugat XII Sertipikat Hak Guna Bangunan No.229.
- Penggugat XIV Sertipikat Hak Guna Bangunan No.263.
- Penggugat XVI Sertipikat Hak Guna Bangunan No.342.
- Penggugat XVII Sertipikat Hak Guna Bangunan No..305.

3. Menolak Gugatan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI, Penggugat XIII, Penggugat XIV, Penggugat XV, Penggugat XVI dan Penggugat XVII untuk selain dan selebihnya.

### III. DALAM REKONPENS I :

- Menolak Gugatan Penggugat dalam rekonpensi secara keseluruhan

### IV. DALAM KONPENS I DAN REKONPENS I :

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam konepsni untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 607.000,- (enam ratus tujuh ribu rupiah).

17. Bahwa, terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumedang No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd tertanggal 24 September 2014, dimana Para Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan **register perkara No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg yang telah diputus pada tanggal 28 Juli 2015 dengan AMAR PUTUSANNYA** berbunyi sebagai berikut :

#### MENGADILI :

- Menerima Permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat. -
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 24 September 2014 No.17/Pdt.G/2013/PN.Smd yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat yang pada tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

18. Bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Sumedang No.17/Pdt/G/2013/ PN.Smd tertanggal 24 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg tertanggal 28 Juli 2015 **telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Halaman 23 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

19. Bahwa, walaupun Perkara Perdata No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg masih dalam proses hukum di Pengadilan ternyata Tergugat I bersama Tergugat II pada tanggal 19 September 2015 telah melakukan Pembongkaran terhadap bangunan kios milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX tanpa adanya persetujuan maupun Penyelesaian hak-hak dari Penggugat I sampai dengan Penggugat IX serta melakukan Pemagaran Seng sekeliling lokasi Bangunan Kios Milik Penggugat I sampai dengan Penggugat IX, seharusnya Tergugat I dan Tergugat II menunggu Putusan Perkara perdata No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg mempunyai putusan yang berkekuatan hukum sehingga Pembongkaran itu dilakukan.
20. Bahwa, menurut Putusan Pengadilan Negeri Sumedang No.17/Pdt/G/ 2013/PN.Smd tertanggal 24 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg tertanggal 28 Juli 2015 **telah mempunyai kekuatan hukum tetap, secara tegas dan jelas telah disebutkan** Menyatakan bahwa Penggugat I, Penggugat II (AMBUN SURIA DEWI), Penggugat III (KURNIASIH), Penggugat IV (TITING RUKASIH), Penggugat V ( UMUN WIHARJANA), Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat XI (MARIA LAELA), Penggugat XII, Penggugat XIII, Penggugat XIV, Penggugat XV dan Penggugat XVI dan Pnggugat XVII (AYET SUPRIATNA) **tetap menguasai dan mengelola bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki dengan jangka waktu yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan atau masa dengan masa berakhirnya selama 20 tahun (dua puluh ) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut.**
21. Bahwa, berdasarkan putusan tersebut diatas, Penguasaan maupun kepemilikan dari Para Penggugat I s/d Penggugat IV terhadap Bangunan Kios yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat I s/d Penggugat VI masih sah sampai habisnya masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Aquo, sedangkan nyatanya pada tanggal 19 September 2015 Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah membongkar Bangunan Milik Para Penggugat dan tindakan pembongkaran tersebut telah bertentangan dengan Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Sumedang No.17/Pdt/G/2013/PN.Smd tertanggal 24 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 128/Pdt/2015/PT.Bdg tertanggal 28 Juli 2015 **telah mempunyai kekuatan hukum tetap.**
22. Bahwa, tindakan maupun perbuatan dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah melakukan pembongkaran terhadap bangunan kios milik Para Penggugat yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang sah menurut

Halaman 24 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

hukum maupun peraturan Perundang-undangan Jo. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Sehingga Tindakan Para Tergugat tersebut sudah dapat dikategorikan termasuk **merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheits daad)** sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, karena perbuatan pembongkaran tersebut adalah merupakan sewenang-wenang yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat.

23. Bahwa, perlu Para Penggugat sampaikan, dengan adanya tindakan dari Tergugat I, dan Tergugat II yang telah membongkar bangunan kios milik Para Penggugat (Penggugat I s/d Penggugat IX) dan menguasai serta melakukan pemagaran disekeliling bangunan toko/kios yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat(Penggugat I s/d Penggugat IX) pada tanggal 19 September 2015, sehingga Para Penggugat telah mengalami kerugian, karena Para Penggugat tidak dapat melakukan usaha dagang sejak tanggal 19 September 2015 walaupun kepemilikan dari Para Penggugat masih berlaku dan sah baik menurut UU No.5 tahun 1960 juga telah dikuatkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga kerugian tersebut haruslah dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.
24. Bahwa, oleh karena menurut hukum kepemilikan dan Penguasaan Para Penggugat terhadap Bangunan Toko/Kios dan Tanah Hak Guna Bangunan tersebut menurut hukum masih sah dan berkekuatan hukum, maka Para Penggugat akan menuntut Ganti kerugian kepada Para Tergugat I dan Tergugat II atas Penghasilan usaha dagang dan ganti rugi atas bangunan kios milik Para Penggugat yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan terhitung sejak tanggal 19 September 2015 sampai habisnya masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat, diantaranya masing-masing adalah :

### Kerugian Materiil :

1. Untuk Penggugat I atas nama TITING RUKASIH (SHGB N0.338/ Kotakaler berakhir haknya pada tgl. 1-5-2019, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa waktu selama 43 bulan atau 3 tahun 7 bulan :

- 1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 800.000 s/d Rp. 1.200.000,-
- Keuntungan yang didapat perhari : Rp. 400.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 12.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 144.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000,-

Maka total nilai kerugian Penggugat I baik nilai penghasilan selama 43 bulan atau 3 tahun 7 bulan adalah sebesar **Rp. 144.000.000 x 3 tahun 7 bulan**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(43 Bulan) = Rp. 480.000.000,- ditambah nilai Bangunan Rp. 60.000.000 =  
Rp. 540.000.000,- (Lima Ratus Empat Puluh Juta Rupiah).

2. Untuk Penggugat II atas nama AMBUN SURIA DEWI (SHGB N0.225/Kotakaler berakhir tgl. 23-6-2017, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada Sisa Waktu selama 20 bulan atau 1 tahun 8 bulan

- 1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,-
- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp.10.000.000,-x 20 M2 = Rp.200.000.000,-

Maka total nilai kerugian Penggugat II baik nilai penghasilan selama 1 tahun 8 bulan adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 1 tahun 8 bulan = **Rp. 180.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 200.000.000 = Rp. 380.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh juta rupiah).**

3. Untuk Penggugat III atas nama KURNIASIH (SHGB No.303/Kotakaler berakhir 14 Oktober 2018, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa waktu selama 36 bulan atau 3 tahun

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 1200.000 s/d Rp.1.500.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 400.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6M2 = Rp.60.000.000,-

Maka total nilai kerugian Penggugat III baik nilai penghasilan selama 36 Bulan atau 3 tahun adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 36 bulan atau 3 tahun = **Rp. 324.000.000,-** ditambah nilai bangunan kios **Rp. 60.000.000 = Rp. 364.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Empat Juta rupiah).**

4. Untuk Penggugat IV atas nama UMUN WIHARJANA (SHGB No.332/Kotakaler, berakhir haknya pada tanggal 14 Oktober 2018, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa waktu selama 36 Bulan atau 3 tahun

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 800.000 s/d Rp.1.500.000,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Laba yang didapat : Rp. 450.000 s/d 600.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perhari Rp. 500.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 15.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 180.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp.60.000.000,-

Maka Total Nilai Kerugian Penggugat IV baik nilai Penghasilan selama 36 Bulan atau 3 tahun adalah sebesar Rp. 180.000.000 x 36 bulan 3 tahun = **Rp. 524.500.000,-** ditambah nilai bangunan **Rp. 60.000.000 = Rp. 584. 000.000,- (Lima Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah).**

**5. Untuk Penggugat V atas nama MARIA LAELA (SHGB No. 350/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 1-5-2019, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa waktu selama 44 bulan atau 3 tahun 8 bulan**

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 18 M2 = Rp.180.000.000,-

Maka total nilai kerugian Penggugat V, baik nilai penghasilan selama 3 tahun 7 bulan adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = **Rp. 396.000.000,-** ditambah nilai bangunan **Rp. 180.000.000 = Rp. 576.000.000,- (LimaRatus Tujuh puluh Enam Juta Rupiah).**

**6. Untuk Penggugat VI atas nama AYET SUPRIATNA (SHGB No. 305/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 14-10-2018, dibongkar tanggal 19 September 2015, masih ada Sisa Waktu selama 35 bulan atau 2 tahun 11 bulan**

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengannilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp.60.000.000,-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka total nilai kerugian Penggugat VIb aik nilai Penghasilan selama 36 bulan atau 3 tahun adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun = **Rp. 324.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 60.000.000 = Rp. 364.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Empat Juta Rupiah).**

**7. Untuk Penggugat VII atas nama NANA SUBARNA (SHGB No. 319/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 14-10-2018, dibongkar pada tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa waktu selama 36 bulan atau 3 tahun**

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 600.000 s/d Rp.800.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp.60.000.000,-

Maka total nilai kerugian Penggugat VII baik nilai penghasilan selama 3 tahun sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun 11 = **Rp. 324.000.000,-** ditambah nilai bangunan **Rp. 60.000.000 = Rp. 384.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah)**

**8. Untuk Penggugat VIII atas nama TUTI HARYATI (SHGB N0.357/ Kotakaler berakhir haknya pada tgl. 1-5-2019, dibongkar tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa waktu 43 bulan atau 3 tahun 7 bulan**

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 700.000 s/d Rp. 1.000.000,-

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasilan Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai permeternyasebesar Rp.10.000.000,- x 12 M2 =Rp.120.000.000,-

Maka total nilai kerugian Penggugat VIII baik nilai penghasilan selama 3 tahun 7 bulan sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = **Rp. 396.000.000,-** ditambah nilai bangunan **Rp.120.000.000 = Rp. 516.000.000,- (Lima Ratus Enam Belas Juta Rupiah;**

**9. Untuk Penggugat IX atas nama UJANG RUKMANA (SHGB No.345/Kotakaler berakhir haknya pada tanggal 1-5-2019, dibongkar pada tanggal 19 September 2015, maka masih ada sisa waktu 43 bulan atau 3 tahun 7 bulan**

Halaman 28 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) Kios Pendapatan Omzet per hari Rp. 800.000 s/d Rp.1.000.000,

- Laba yang didapat : Rp. 250.000 s/d 350.000,-
- Rata-rata Penghasil Perhari Rp. 300.000,-
- Rata-rata Penghasilan Perbulan Rp. 9.000.000,-
- Rata-rata Penghasil Pertahun Rp. 108.000.000,-
- Nilai Ganti Kerugian Bangunan Kios yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- x 12 M2 = Rp.120.000.000,-

Maka total nilai kerugian Penggugat IX baik nilai penghasilan selama 3 tahun 7 bulan adalah sebesar Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = **Rp. 396.000.000,-** ditambah nilai Bangunan **Rp. 120.000.000 = Rp. 516.000.000,- (Lima Ratus Enam Belas Juta Rupiah) ;**

## Kerugian Immateril :

Bahwa, akibat adanya pembongkaran bangunan kios dari milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX pada tanggal 19 September 2015 yang dilakukan para Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II tanpa adanya persetujuan dari Para Penggugat, walaupun kepemilikan dari Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX terhadap bangunan kios belum berakhir haknya serta telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX menjadi tidak dipercaya oleh yang punya uang dan rekan bisnis Penggugat I sampai dengan Penggugat IX, maka secara moril telah mengalami kerugian masing-masing Penggugat I sampai dengan Penggugat IX sebesar **Rp. 1.000.000.000,- ( satu Milyard rupiah).**

25. Bahwa, Para Penggugat memohon kehadiran yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat memperhatikan dan mempertimbangkan kedudukan maupun posisi dari Para Penggugat selaku pemilik bangunan kios yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang sampai sekarang belum berakhir haknya, namun karena tindakan dari Para Tergugat secara melawan hukum telah membongkar bangunan kios milik Para Penggugat sejak tanggal 19 September 2015 tanpa adanya musyawarah maupun persetujuan dari Para Penggugat serta telah melakukan pemagaran disekitar bangunan kios milik Para Penggugat dengan kata lain telah dibawah penguasaan dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), walaupun menurut Putusan Pengadilan penguasaan maupun kepemilikan dari Para Penggugat terhadap bangunan kios tersebut adalah sah sampai habis Jangka waktu berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan Aquo.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Gugatan Para Penggugat secara hukum adalah didasarkan kepada bukti-bukti outhentik dan sah menurut hukum, sehingga Pengadilan Negeri Sumedang telah beralasan secara hukum untuk dapat menerima Gugatan Para Penggugat serta memberikan putusan sebagai berikut :

### DALAM PROVISI :

Menghentikan/melarang Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menguasai, membangun dan melakukan aktivitas diatas Tanah :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 65/Kotakaler/1999 luas 6 M2. tertulis atas nama **TITING RUKASIH** (Penggugat I);
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 225/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 600/Kotakaler/1997, luas 20 M2 tertulis atas nama **AMBUN SURIA DEWI** (Penggugat II);
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/Kotakaler, Surat Ukur No. 18/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **KURNIASIH** (Penggugat III);
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Kotakaler, Surat Ukur No. 23/Kotakaler/1998, luas 6 M2 tertulis atas nama **UMUN WIHARJANA** (Penggugat IV);
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 77/Kotakaler/1999, luas 18 M2 tertulis atas nama **MARIA LAELA** (Penggugat V).;
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur No. 22/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **AYET SUPRIATNA** (Penggugat VI);
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 319/Kotakaler, Surat Ukur No. 37/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **NANA SUBARNA** (Penggugat VII).;
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 84/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **TUTI HARYATI** (Penggugat VIII).;
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 72/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **UJANG RUKMANA** (Penggugat IX).;

**Setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, sampai menunggu putusan dalam perkara inimempunyai kekuatan hukum tetap.;**

### DALAM POKOK PERKARA :

#### PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan demi hukum kepemilikan dari
  - a. Penggugat I : atas 1 (satu) Bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 65/Kotakaler/1999 luas 6 M2. tertulis atas nama **TITING RUKASIH**

Halaman 30 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

- b. Penggugat II : atas 1 (satu) Bangunan kios seluas 18 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 600/Kotakaler/1997, luas 20 M2 tertulis atas nama **EMBUN DEWI SARI**

**Perbaikan :**

Penggugat II : atas 1 (satu) Bangunan kios seluas 18 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 225/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 600/Kotakaler/1997, luas 20 M2 tertulis atas nama **AMBUN SURIA DEWI.**;

- c. Penggugat III : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/Kotakaler, Surat Ukur No. 18/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **KURNIASIH .;**
- d. Penggugat IV : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Kotakaler, Surat Ukur No. 23/Kotakaler/1998, luas 6 M2 tertulis atas nama **UMUN WIHARJANA.**;
- e. Penggugat V : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 18 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 77/Kotakaler/1999, luas 18 M2 tertulis atas nama **MARIA LAELA.**;
- f. Penggugat VI : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur No. 22/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **AYET SUPRIATNA.**;
- g. Penggugat VII : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 319/Kotakaler, Surat Ukur No. 37/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **NANA SUBARNA.**;
- h. Penggugat VIII : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 84/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **TUTI HARYATI.**;
- i. Penggugat IX : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 72/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **UJANG RUKMANA.**;

Setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, **adalah Sah dan berkekuatan hukum.**

3. Menyatakan tindakan dari ParaTergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah melakukan pembongkaran bangunan kios milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat, dan kemudian melakukan pemagaran seng disekeliling tanah aquo

Halaman 31 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Para Penggugat I sampai dengan Pengugat IX tidak dapat menguasai dan menempati bangunan kios adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheids daad).;

4. Menyatakan batal serta tidak berlaku Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor : 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 Jo. Nomor : 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tertanggal 12 September 2012.;
5. Menyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum Surat perjanjian kerjasama berupa Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-Huk/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 (Tergugat I dan Tergugat II) tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang dan juga Kesepakatan Bersama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangunan Jaya Allia No.511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor : 19/I/BJA/2013 tentang : Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tahun 2013.
6. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II ) secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat (Penggugat I sampai dengan Penggugat IX) masing-masing :

### Kerugian Materil :

#### Untuk Penggugat I.

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat I selama 3 tahun 7 bulan atau ( 43 bulan ) atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar adalah sebesar **Rp. 144.000.000/tahun x 3 tahun 7 bulan = Rp. 480.000.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Delapa Juta Rupiah).**
- b. Ganti kerugian (satu) bangunan Kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar Rp. 10.000.000,- maka ganti rugi bangunan adalah sebesar **Rp. 10.000.000 x 6 M2 = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah).**

#### Untuk Penggugat II

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat II selama 1 tahun 8 bulan atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 108.000.000,- x 1 tahun 8 bulan = 180.000.000, (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah).**
- b. Ganti Kerugian 1 (satu) Bangunan Kios seluas 20 M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 20 M2 = Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).**

Halaman 32 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



**Untuk Penggugat III.**

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat III selama 36 bulan atau 3 tahun atas 1 (satu) Bangunan Kios yang telah dibongkar adalah sebesar **Rp. 108.000.000 x 36bulan atau 3 tahun = Rp. 324.000.000, (Tiga Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah).**
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000, - (Enam Puluh Juta Rupiah).**

**Untuk Penggugat IV**

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat IV selama 36 bulan atau 3 tahun atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 180.000.000 x 36 bulan atau 3 tahun = Rp. 524.000.000, (Lima Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah).**
- b. Ganti kerugian 1(satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah).**

**Untuk Penggugat V.**

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat V selama 3 tahun 7 bulan atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = Rp. 396.000.000, (Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah)**
- b. Ganti Kerugian 1(satu) bangunan Kios seluas 18 M2 yang telah dibongkar dengan nilai Permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 18 M2 = Rp. 180.000.000,- (Seratus DelapanPuluh Juta Rupiah).**

**Untuk Penggugat VI.**

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat VI selama 36 bulan atau 3 tahun atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar adalah sebesar **Rp. 108.000.000 x 36 bulan atau 3 tahun = Rp. 324.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah).**
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000,- (EnamPuluh Juta Rupiah).**

**Untuk Penggugat VII**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat VII selama 3 tahun atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 108.000.000 x 3 tahun = Rp.324.000.000, (Tiga Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah).**
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 6 M2 = Rp. 60.000.000, (Enam Puluh Juta Rupiah).**

### Untuk Penggugat VIII.

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat VIII selama 3 tahun 7 bulan atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar sebesar **Rp.108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = Rp. 396.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah).**
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 12 M2 = Rp. 120.000.000, ((Seratus DuaPuluh Juta Rupiah).**

### Untuk Penggugat IX.

- a. Ganti rugi penghasilan Penggugat IX selama 3 tahun 7 bulan atas 1 (satu) bangunan kios yang telah dibongkar sebesar **Rp. 108.000.000 x 3 tahun 7 bulan = Rp. 396.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah).**
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 12 M2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar **Rp. 10.000.000,- x 12 M2 = Rp. 120.000.000, (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah).**

### Kerugian Immateril untuk:

- a. Penggugat I sebesar Rp. 1.000.0000.000,- ( Satu Milyar Rupiah).
  - b. Penggugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
  - c. Penggugat III sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
  - d. Penggugat IV sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
  - e. Penggugat V sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
  - f. Penggugat VI sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
  - g. Penggugat VII sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
  - h. Penggugat VI II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
  - i. Penggugat IX sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah ).
7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya secara tanggung renteng kepada Para Penggugat apabila lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul seluruhnya.
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini..
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walupun para pihak melakukan upaya hukum banding dan kasasi.

### SUBSIDAIR :

**Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

### Jawaban Tergugat I :

#### **A. DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Tergugat I adalah Pemerintah Kabupaten Sumedang, yang berkedudukan di Jalan Prabu Gajah Agung No. 09 Sumedang, menolak dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat, karena diajukan tanpa dilandasi dasar hukum yang kuat.

#### **1. Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*)**

- a. Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya angka 11, 12, 13 dan 14 yang pada intinya menyatakan bahwa adanya **Perjanjian Kerjasama** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511/PKS.50- Huk/2013 dan Nomor 1818/BJA/IX/2013, tanggal 20 September 2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang, serta **Kesepakatan Bersama (MoU)** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511.2/NK.13.Huk/2013 dan Nomor 19/1/BJA/2013, tanggal 30 Januari 2013 tentang Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang Tahun 2013 yang didalam konsidran/dasar Perjanjian tersebut adanya surat **Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 171/07/Kep.DPRD/2013 tanggal 17 September 2013 tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang terhadap Perjanjian Kerjasama (PKS) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia tentang Pembangunan Pasar Pusat Pembelanjaan Kota Sumedang (PPKS)**. Dilihat dari dasar Pembangunan Revitalisasi Pasar berdiri diatas **Sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kotakaler Nama Pemegang Hak**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang**, gambar situasi Nomor 617 Tahun 1989, surat ukur, tanggal 21-9-1989, sebagaimana diatur dalam **Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah Pasal 9** : “rencana kerjasama daerah yang membebani daerah dan masyarakat harus mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan ketentuan apabila biaya kerjasama belum teranggarkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Tahun Anggaran berjalan dan / atau menggunakan dan/atau memanfaatkan aset daerah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dan tidak terbantahkan lagi, karena yang digunakan adalah aset Pemerintah Kabupaten Sumedang dan telah pula mendapatkan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan tidak ditarik sebagai pihak Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang maka gugatan dikategorikan kekurangan pihak, sudah selayaknya gugatan tidak dapat diterima.

- b. Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada angka 14 dan angka 15 yang pada intinya atas adanya surat pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 dan Nomor 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012, tanggal 12 September 2012, yang merupakan konsideran/dasar perjanjian antara Bangun Jaya Allia dengan Pemerintah Kabupaten Sumedang dalam Revitalisasi Pembangunan Pasar, dengan tidak ditariknya Ketua IKWAPA Pasar PPKS dan Pasar Inpres sehingga dapat dikategorikan tidak memenuhi syarat subjektif suatu gugatan, hal yang demikian tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan , maka dapat dikategorikan kekurangan pihak, sudah selayaknya gugatan haruslah ditolak.

Bahwa meskipun Penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara perdata, namun dengan tidak menarik DPRD Kabupaten Sumedang, dan Ketua IKWAPA Pasar PPKS sebagai pihak dalam perkara ini sangat relevan serta menambah ke tidak jelasan gugatan Para Penggugat, karena DPRD Kabupaten Sumedang dan Ketua IKWAPA Pasar PPKS menjadi konsideran dasar pertimbangan yang mempunyai hubungan hukum dalam pembuatan **Perjanjian Kerjasama** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511/PKS.50- Huk/2013 dan Nomor 1818/BJA/IX/2013, tanggal 20 September 2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang,serta **Kesepakatan Bersama (MoU)** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dan PT.

Halaman 36 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511.2/NK.13.Huk/2013 dan Nomor 19/1/BJA/2013, tanggal 30 Januari 2013 tentang Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang Tahun 2013; Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka layak menurut hukum, secara formil Gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

## 2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Exceptie Obscure Libel*)

A. Bahwa mencermati formalitas gugatan Para Penggugat dengan kontruksi hukum berupa **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** adalah tidak jelas dan kabur (*obscure libel*)serta telah melanggar tata tertib beracara, karena landasan hukum yang mendasari gugatannya yang menuntut Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sama sekali tidak menguraikan ketentuan hukum serta Undang-undang mana dan dalam hal apa perbuatan kesalahan serta unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilanggar oleh Para Tergugat;

- Bahwa didalam fundamentum fetendi dan positanya, dasar dan landasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum **bukan berdasar pada adanya Undang-Undang yang telah dilanggar**, akan tetapi secara jelas dan tegas mendasari gugatan perbuatan melawan hukumnya pada **Perjanjian Kerjasama** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I ) dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511/PKS.50- Huk/2013 dan Nomor 1818/BJA/IX/2013, tanggal 20 September 2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang, yang dibuat antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dengan PT. Bangun Jaya Allia (BJA)(Tergugat II),serta **Kesepakatan Bersama (MoU)** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511.2/NK.13.Huk/2013 dan Nomor 19/1/BJA/2013, tanggal 30 Januari 2013 tentang Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang Tahun 2013, yang disetujui **oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang melalui Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 171/07/Kep.DPRD/2013 tanggal 17 September 2013 tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang terhadap Perjanjian Kerjasama (PKS) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia tentang Pembangunan Pasar Pusat Pembelanjaan Kota Sumedang (PPKS)**. Oleh karenanya kontruksi hukum yang demikian telah mengandung cacat formil, karena

Halaman 37 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

### 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

telah mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan perjanjian (wanprestasi). Di satu sisi Para Penggugat mengajukan tuntutan mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi dasar gugatannya mendasar pada perjanjian yang *notabene* adalah dasar untuk mengajukan tuntutan wanprestasi;

- Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", berpendapat bahwa tidak dapat dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dan PMH dalam gugatan dengan mengutip putusan Mahkamah Agung No.879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan. Selanjutnya dalam putusan ini dijelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara dengan alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri;
- Bahwa selain itu, Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini dalam putusan Mahkamah Agung No.1875/K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, yang menyebutkan :

*"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula".*

B. Bahwa dasar pemakaian tanah Para Pedagang diatas **Sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kotakaler Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang**, gambar situasi Nomor 617 Tahun 1989, surat ukur tanggal 21-9-1989, ditindaklanjuti dengan adanya Perjanjian Pemakaian Tanah Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang antara Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Sumedang dengan Para Pedagang di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang dalam tenggang waktu pemakaian tanah selama 20 (dua puluh) tahun, mulai tanggal 26 Maret 1990 s.d tanggal 25 Maret 2010, dengan titel Hak Bangunan di atas Hak Pengelolaan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Para Pedagang telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap isi Perjanjian tersebut dengan titel Hak Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Tergugat I mensomir dan menyatakan bahwa Para Pedaganglah yang wanprestasi tidak melaksanaka kewajiban - kewajiban/syarat-syarat sebagaimana tertuang dalam perjanjian, oleh

Halaman 38 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak jelas dan kabur.

### 3. Para Penggugat Tidak Berkapasitas Sebagai Penggugat (*Disqualificatoire Exceptie*).

- Bahwa Dalam perkara a quo berdasarkan penelitian Tergugat I, bahwa dari 9 orang Penggugat yang namanya tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tentang Pemberian Hak Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang, serta adanya Perjanjian Pemakaian Tanah Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang antara Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Sumedang dengan Para Pedagang di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang dalam tenggang waktu pemakaian tanah selama 20 (dua puluh) tahun, mulai tanggal 26 Maret 1990 s.d tanggal 25 Maret 2010, dengan titel Hak Bangunan di atas Hak Pengelolaan.
- Bahwa H. Ton Rohimat Abdullatif selaku pemegang HGB Nomor 174 sesuai dengan Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/KWBPN/1995, yang telah dialihkan kepada saudari Ambun Suria Dewi (Penggugat II) tanpa sepengetahuan dan **persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan** Pemerintah Kabupaten Sumedang, peralihan hal tersebut telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah **Pasal 26 ayat (2) : “Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan ”.** dan **Pasal 30 huruf b : “menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya”.**
- **H. Ton Rohimat Abdullatif** sebagaimana dalam Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 144/HGB/KWBPN/1995 dan Perjanjian Pemakaian Tanah Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Tk II Sumedang, sebagai pemegang hak awal yang berhak mengajukan gugatan adalah **H. Ton Rohimat Abdullatif** bukan **Ambun Suria Dewi** (Penggugat II), oleh karenanya Ambun Suria Dewi tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan, serta Tergugat I mensomir untuk membuktikan dalil gugatan dari Ambun Suria Dewi selaku pemilik HGB 225

Halaman 39 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mendapatkannya tidak berdasar dari persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan (cacat formil).

- Begitu pula dengan Maria Laela (Penggugat V) yang mendapatkan HGB berasal dari **Mimin Sumarmin** sesuai dengan Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 913/HGB/KWBPN/1999 yang telah dialihkan kepada saudari Maria Laela (Penggugat V) tanpa sepengetahuan dan **persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan** Pemerintah Kabupaten Sumedang, peralihan hal tersebut telah melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah **Pasal 26 ayat (2) : “Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan ”.** dan **Pasal 30 huruf b : “menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya”.**
- **Mimin Sumarmin** sebagaimana dalam Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Jawa Barat Nomor 913/HGB/KWBPN/1999 dan Perjanjian Pemakaian Tanah Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Tk II Sumedang, sebagai pemegang hak awal yang berhak mengajukan gugatan adalah **Mimin Sumarmin** bukan **Maria Laela** (Penggugat V), oleh karenanya **Maria Laela** tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan, serta Tergugat I mensomir untuk membuktikan dalil gugatan dari **Maria Laela** selaku pemilik HGB Nomor 350 yang mendapatkannya tidak berdasar dari persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan (cacat formil).
- Bahwa yang menjadi dasar atas penggunaan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang oleh Para Pedagang antara lain :
  1. Bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang telah mengeluarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang, Nomor : 644.1/Kep.116-Pemb/1988 tentang Penetapan Besarnya Harga Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pemerintah Daerah Yang Digunakan Pusat Perbelanjaan/Pertokoan Kota Sumedang;
  2. Bahwa bangunan Pasar Pusat Perbelanjaan Kota Sumedang yang berdiri diatas Sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kotakaler Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II

Halaman 40 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumedang, gambar situasi Nomor 617 Tahun 1989, surat ukur tanggal 21-9-1989.

3. Bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang telah mengeluarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, lampiran 1 (satu) berkas tentang **Persetujuan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat Nomor 1 terletak di Kelurahan Kotakaler atas nama Pemerintah Daerah kepada Para Pedagang**
4. Bahwa Menteri Dalam Negeri telah mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 593.5-404- tentang pengesahan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, tanggal 26 Maret 1990.
5. Bahwa telah terjadi perikatan antara Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah TK.II Sumedang, dengan Para Pedagang sebagaimana tercantum dalam Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, tanggal 26 Maret 1990 (Para Penggugat) di Komplek Pasar Sandang dimana **jangka waktu pemakaian tanah selama 20 tahun dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sejak 26 Maret 1990 s.d 25 Maret 2010,**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, melihat dasar hukum untuk dapat menggunakan tanah milik Pemerintah oleh Para Penggugat, salah satunya adanya Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, lampiran 1 (satu) berkas tentang Persetujuan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat Nomor 1 terletak di Kelurahan Kotakaler atas nama Pemerintah Daerah kepada Para Pedagang serta perikatan/perjanjian antara Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah TK.II Sumedang, dengan Para Pedagang (Para Penggugat) di Komplek Pasar Sandang dimana **jangka waktu pemakaian tanah selama 20 tahun dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sejak 26 Maret 1990 s.d 25 Maret 2010,** apabila dihubungkan dengan hapusnya Hak Guna Bangunan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 35, ayat (1), kami kutip :

**(1) Hak Guna Bangun hapus karena :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

- Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang sesuai dengan :

- Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, lampiran 1 (satu) berkas tentang Persetujuan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat Nomor 1 terletak di Kelurahan Kotakaler atas nama Pemerintah Daerah kepada Para Pedagang, dalam diktum ketiga memutuskan, menetapkan; **tenggang waktu pemakaian tanah tersebut selama 20 (dua puluh) tahun terbilang mulai 31 Maret 1990 s.d 31 Maret 2010, dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.**

- atau dalam perjanjian pemberiannya

Bahwa antara Pemerintah Daerah dengan Para Pedagang (Para Penggugat) telah terjadi perikatan/perjanjian di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah TK.II Sumedang, sehubungan dengan Pemakaian Tanah Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang. dimana jangka waktu pemakaian tanah **selama 20 tahun** dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan **sejak 26 Maret 1990 s.d 25 Maret 2010, (Pasal 4)**, sedangkan berdasarkan ketentuan **Pasal 8 : " apabila tenggang waktu pemakaian atas tanah tersebut berakhir, maka tanah kembali menjadi milik Pemerintah Daerah** , dan Bangunan yang ada diatasnya apabila masih diperlukan oleh Pihak Kedua tetap bisa di pergunakan oleh Pihak Kedua dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah serta mengikuti persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan titel sewa menyewa."

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, memperhatikan dari ditetapkannya keputusan pemberian dan perjanjian pemberiannya **jangka waktu pemakaian tanah selama 20 tahun dengan titel Hak Guna Bangunan berakhir tahun 2010**, oleh karenanya Para Penggugat tidak berhak atas penguasaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan sengketa a quo, sudah selayaknya Para Penggugat tidak berkapasitas melakukan gugatan.

## B. DALAM POKOK PERKARA :

Terlebih dahulu Tergugat I menyatakan bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi tetap dipertahankan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan di dalam Pokok Perkara. Bahwa terhadap dalil-dalil tersebut, Tergugat I menyampaikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak dan keberatan atas dalil Para Penggugat pada angka 15 yang pada intinya menyatakan :

❖ Bahwa apabila diperhatikan dan diteliti dengan cermat surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 dan Nomor 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012, tanggal 12 September 2012, penuh rekayasa dan bukan daftar persetujuan adalah dalil yang keliru dan patut ditolak.

- Bahwa sebelum keluarnya surat pernyataan tersebut diatas Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Sumedang telah mengeluarkan **surat Nomor : 511.2/788/Indag/2012 perihal sosialisasi penataan dan pemberdayaan pasar tradisional Kabupaten Sumedang** yang ditujukan kepada Bapak/Ibu pengguna kios/los Pasar Inpres dan PPKS untuk menghadiri sosialisasi penataan dan pemberdayaan pasar tradisional Kabupaten Sumedang yang bertempat di aula Kecamatan Sumedang Utara yang mana acara tersebut dihadiri oleh Para Pedagang dan Los Pasar Inpres dan PPKS, setelah diberikan pemaparan dan pemahaman terhadap kondisi fisik Pasar Tradisional yang representative dan dipertanyakan langsung kepada auden “apakah saudara setuju terhadap Revitalisasi Pasar Sumedang Kota” dengan lugas dan tegas para auden menyatakan persetujuannya atas akan direvitalisasinya pasar sumedang kota. **Atas respon peserta audensi dibuatlah surat persetujuan Nomor : 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 dan Nomor: 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012, tanggal 12 September 2012 yang ditandatangani oleh Ketua IKWAPA Pasar PPKS saudara H. SOMANTRI dan Ketua IKWAPA Pasar Inpres saudar H. DADANG.,S.Ag yang diketahui oleh Camat Kecamatan Sumedang Utara dan Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Sumedang** sebagai bahan laporan kepada Bupati Sumedang untuk disampaikan dan dibahas oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang akan persetujuan Revitalisasi Pasar Sumedang

Halaman 43 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota sebagaimana diatur dalam **Peraturan Pemerintah Nomor : 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah Pasal 9** “rencana kerjasama daerah yang membebani daerah dan masyarakat harus mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan ketentuan apabila biaya kerjasama belum teranggarkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Tahun **Anggaran berjalan dan / atau menggunakan dan/atau memanfaatkan aset daerah.** Oleh karenanya dalil Para Penggugat diatas haruslah ditolak.

2. Bahwa Tergugat I menolak dan keberatan atas dalil Para Penggugat pada angka 19, 20, 21 dan 22 yang pada intinya menyatakan :

- ❖ Bahwa walaupun Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2013/PN.SMD jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 128/Pdt/2015/PT.Bdg, tanggal 28 Juli 2015, masih dalam proses hukum di Pengadilan, Tergugat I bersama Tergugat II pada tanggal 19 September 2015 telah melakukan pembongkaran terhadap bangunan kios milik Para Penggugat.....
- Adapun keberatan Tergugat I terhadap dalil tersebut diatas yang menjadi dasar daripada pemberian hak guna bangunan selama 20 (dua puluh) tahun adalah sebagai berikut :
  1. Bahwa bangunan Pasar Pusat Perbelanjaan Kota Sumedang yang berdiri diatas Sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kotakaler Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang, gambar situasi Nomor 617 Tahun 1989, surat ukur tanggal 21-9-1989.
  2. Bahwa Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang telah mengeluarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, lampiran 1 (satu) berkas tentang **Persetujuan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat Nomor 1 terletak di Kelurahan Kotakaler atas nama Pemerintah Daerah kepada Para Pedagang**
  3. Bahwa Menteri Dalam Negeri telah mengeluarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 593.5-404- tentang pengesahan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, tanggal 26 Maret 1990.
  4. Bahwa telah terjadi perikatan antara Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah TK.II Sumedang, dengan Para Pedagang (Para Penggugat/Terbanding) di Komplek Pasar Sandang dimana **jangka waktu pemakaian tanah**

Halaman 44 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



selama 20 tahun dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sejak 26 Maret 1990 s.d 25 Maret 2010.

**5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 40, kami kutip :**

- Hak Guna Bangunan Hapus, karena :
  - a. Jangka waktu berakhir;
  - b. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhirnya karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;**
  - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d. Dicabut untuk kepentingan umum;
  - e. Ditelantarkan;
  - f. Tanahnya musnah;
  - g. Ketentuan pasal 36 ayat (2)

**6. Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 35, ayat (1), kami kutip :**

**(1) Hak Guna Bangun hapus karena :**

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
  - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangun dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
  - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan Pasal 20 ayat (2);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, melihat dasar hukum untuk dapat menggunakan tanah milik Pemerintah oleh Para Penggugat, salah satunya adanya Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, lampiran 1 (satu) berkas tentang Persetujuan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat Nomor 1 terletak di Kelurahan Kotakaler atas nama Pemerintah Daerah kepada Para Pedagang serta perikatan/perjanjian antara Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah TK.II Sumedang, dengan Para Pedagang (Para Penggugat) di Komplek Pasar Sandang dimana **jangka waktu pemakaian tanah selama 20 tahun dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sejak 26 Maret 1990 s.d 25 Maret 2010**, apabila dihubungkan dengan hapusnya Hak Guna Bangunan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 35, ayat (1), kami kutip :

## (2) Hak Guna Bangun hapus karena :

- **Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;**
- **Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang sesuai dengan :**
  - Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK./56A/HUK/1990, lampiran 1 (satu) berkas tentang Persetujuan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat Nomor 1 terletak di Kelurahan Kotakaler atas nama Pemerintah Daerah kepada Para Pedagang, dalam diktum ketiga memutuskan, menetapkan; **tenggang waktu pemakaian tanah tersebut selama 20 (dua puluh) tahun terbilang mulai 31 Maret 1990 s.d 31 Maret 2010, dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.**

- **atau dalam perjanjian pemberiannya**

Bahwa antara Pemerintah Daerah dengan Para Pedagang (Para Penggugat) telah terjadi perikatan/perjanjian di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah TK.II Sumedang,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehubungan dengan Pemakaian Tanah Pemerintah Daerah di Komplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang. dimana jangka waktu pemakaian tanah **selama 20 tahun** dengan titel Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan **sejak 26 Maret 1990 s.d 25 Maret 2010, (Pasal 4),** sedangkan berdasarkan ketentuan **Pasal 8 : " apabila tenggang waktu pemakaian atas tanah tersebut berakhir, maka tanah kembali menjadi milik Pemerintah Daerah , dan Bangunan yang ada diatasnya apabila masih diperlukan oleh Pihak Kedua tetap bisa di pergunakan oleh Pihak Kedua dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah serta mengikuti persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan titel sewa menyewa."**

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, memperhatikan dari ditetapkannya **keputusan pemberian dan perjanjian pemberiannya jangka waktu pemakaian tanah selama 20 tahun dengan titel Hak Guna Bangunan berakhir tahun 2010,** oleh karenanya Para Penggugat tidak berhak atas penguasaan bangunan sengketa a quo, sudah selayaknya Para Penggugat tidak berkapasitas melakukan gugatan.

- Bahwa terhadap pembongkaran kios Para Penggugat memperhatikan surat pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 dan Nomor 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012, tanggal 12 September 2012, yang merupakan konsideran/dasar perjanjian antara Bangun Jaya Allia dengan Pemerintah Kabupaten Sumedang dalam Revitalisasi Pembangunan Pasar, **surat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 511.2/410/Rapat/DPRD, tanggal 16 Oktober 2012, perihal Rekomendasi Persetujuan Revitalisasi Pasar Tradisional Sumedang Kota (Inpres) dan Unit PPKS Sumedang dan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 171/07/Kep.DPRD /2013 tanggal 17 September 2013 tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang terhadap Perjanjian Kerjasama (PKS) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia tentang Pembangunan Pasar Pusat Pembelian Kota Sumedang (PPKS).**

Halaman 47 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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)



- Bahwa untuk penyelesaian hak-hak Para Penggugat telah dilakukan beberapa kali sosialisasi baik secara teknis maupun sosiologis yang melibatkan Pengurus IKWAPA, para pedagang yang mempunyai kios dan terhadap PKL, adapun musyawarah telah disepakati pemberian kompensasi yang diberikan oleh PT Bangun Jaya Allia (Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam perjanjian merupakan kewajiban Pihak ke dua untuk memberikan kompensasi kepada Para Pedagang Pasar Sumedang Kota, bahwa terhadap pemberian kompensasi tersebut Para Pedagang dapat mengambilnya atau dipotong dengan uang muka untuk bangunan kios baru, serta dapat menghubungi di Kantor Perwakilan PT Bangun Jaya Allia di Jalan 11 April Sumedang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas terhadap besaran harga kompensasi telah di sosialisasikan dan telah pula disetujui. Oleh karenanya bagi para pedagang pemilik kios yang masih menempati lahan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan diberikan kompensasi, dan diberikan tempat penampungan sementara secara gratis untuk berjualan sehingga tidak menghilangkan pendapatan/penghasilan selama pasar tersebut dibangun

3. Bahwa Tergugat I menolak dan keberatan atas dalil Para Penggugat pada angka 23 dan 24 yang pada intinya menyatakan:

- ❖ Bahwa tindakan maupun perbuatan dari Para Tergugat yang telah melakukan pembongkaran terhadap bangunan kios milik Para Penggugat yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang sah menurut hukum maupun Peraturan Perundang-Undangan jo Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga tindakan Para Tergugat tersebut sudah dapat dikategorikan termasuk merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Overheids daad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karena pembongkaran adalah sewenang-wenang yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat.
- Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan **“Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( Onrechtmatigedaad ).”** Dalil-dalil tersebut jelas tidak benar dan harus ditolak, karenanya untuk dinyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentu saja Para Penggugat harus menguraikan secara rinci dan detail tentang Perbuatan Tergugat I dikaitkan dengan unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**“Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”**

Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa ternyata dalam surat gugatannya, Para Penggugat tidak mencantumkan dalil-dalil dan tidak menjelaskan secara rinci apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara Aquo, siapa yang telah melakukan pembongkaran yang merupakan unsur perbuatan melawan hukum?

**Munir Fuady, SH,MH.LL.M dalam bukunya : “ Perbuatan melawan Hukum” Menyatakan bahwa : “ agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya”**

Jika salah satu unsur tidak terpenuhi / tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, maka oleh Hukum haruslah dianggap tidak terjadi **“Perbuatan Melawan Hukum “ ;**

4. Bahwa Tergugat I menolak dan keberatan atas dalil Para Penggugat pada angka 25 dan 26 yang pada intinya menyatakan:

- ❖ Bahwa Toko Kios yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat 1 s.d 9 sejak tanggal 19 September 2015 tidak dapat melakukan usaha dan mengalami kerugian sebagaimana dalil Para Penggugat dalam sengketa a quo.
- Bahwa berdasarkan Surat dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pasar Sumedang Kota Nomor 511.2/201/Uptd-Psr Kota/2013 Tanggal 26 September 2013, perihal Rapat Koordinasi dengan para Pedagang dan pemilik toko area TPS dan Surat dari PT Bangun Jaya Allia Nomor : 1817/BJA/X/2013, tanggal 26 September 2013, perihal mohon ijin penataan area taman telor telah diadakan rapat koordinasi selama 3 (tiga) hari mulai tanggal 23 s.d 25 September 2013 untuk penentuan Tempat Penampungan Sementara para pedagang di lingkungan Pusat Perbelanjaan Kota Sumedang (PPKS) yang

Halaman 49 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikuti oleh para pedagang Pujamari, para kusir delman, petugas parkir, tukang ojeg, PKL jalan tampomas/PKL area toko Oji, PKL are parkir, pemilik toko di jalan Tampomas dan jalan 11 April, para Ketua RT dan RW di lingkungan pasar, bersama dengan Kepala UPTD Pasar, Kepala Bidang Pasar, perwakilan Dinas Perhubungan dan perwakilan Badan Lingkungan Hidup untuk menentukan posisi tempat penampungan sementara yang berlokasi di Taman Kota (Taman Telor). Setelah penentuan lokasi Tempat Penampungan Sementara (TPS) kewajiban PT Bangun Jaya Allia untuk membangun Tempat Penampungan Sementara (TPS) yang layak selama pembangunan pasar, agar para pedagang dapat berjualan dan tidak kehilangan pendapatan/ penghasilan. Pembangunan Tempat Penampungan Sementara (TPS) sebagai bangunan pengganti selama bangunan pasar belum selesai yang disediakan oleh PT Bangun Jaya Allia secara gratis untuk berjualan, dalil Para Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian dan tidak bisa berjualan adalah dalil keliru, sudah selayaknya gugatan Para Penggugat di tolak.

- Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan mengalami kerugian materiil sudah selayaknya haruslah ditolak, karena Para Penggugat tidak menjelaskan dan merinci bangunan kios Para Penggugat dipakai untuk berjualan apa ? untuk dapat membuktikan pendapatan/omzet perhari dari kios milik Para Penggugat sehingga mendapatkan rata-rata penghasilan yang layak dari hasil penjualannya, Tergugat I mensomir untuk membuktikan Para Penggugat terhadap penghasilan yang didapat tanpa menjelaskan dan merinci berupa faktur-faktur penjualan dari kurun waktu 19 September 2015 sampai dengan sekarang, oleh karena tidak jelasnya dasar perhitungan pendapatan dari omzet yang didalilkan Para Penggugat, sudah selayaknya terhadap ganti kerugian penghasilan dan bangunan haruslah ditolak.

5. Bahwa Tergugat I menolak dan keberatan atas dalil Para Penggugat pada angka 27 yang pada intinya menyatakan :

- ❖ Bahwa Para Penggugat memohon kehadiran yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sumedang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk dapat memperhatikan dan mempertimbangkan hukum maupun posisi Para Penggugat.....tanpa adanya musyawarah maupun persetujuan dari Para Penggugat telah melakukan pemagaran dan penguasaan.....

Adapun keberatan Tergugat I terhadap dalil gugatan diatas adalah :

- Bahwa terhadap pemagaran dan penguasaan bangunan kios Para Penggugat didasarkan pada surat pernyataan Persetujuan Warga

Halaman 50 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 dan Nomor 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012, tanggal 12 September 2012, yang merupakan konsideran/dasar perjanjian antara Bangun Jaya Allia dengan Pemerintah Kabupaten Sumedang dalam Revitalisasi Pembangunan Pasar, **surat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 511.2/410/Rapat/DPRD, tanggal 16 Oktober 2012, perihal Rekomendasi Persetujuan Revitalisasi Pasar Tradisional Sumedang Kota (Inpres) dan Unit PPKS Sumedang dan Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 171/07/Kep.DPRD/2013 tanggal 17 September 2013 tentang Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang terhadap Perjanjian Kerjasama (PKS) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia tentang Pembangunan Pasar Pusat Pembelanjaan Kota Sumedang (PPKS).** Bahwa secara kelembagaan dan perwakilan dari masyarakat Kabupaten Sumedang khususnya warga pasar (pemilik kios/HGB) melalui lembaga perwakilan rakyat telah menyetujui, oleh karena itu sudah selayaknya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak ;

6. Bahwa Program Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota dilaksanakan dengan maksud dan tujuan sebagai berikut :

**Maksud** : Menciptakan pasar yang respentatif, tertata secara baik, bersih, tertib, aman dan nyaman yang didukung dengan sarana dan prasarana penunjang yang baik dan memadai di Kabupaten Sumedang yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan masyarakat dan Warga Pasar Sumedang Kota;

**Tujuan** : Membangun dan mengelola Pasar Sumedang Kota secara Profesional agar dapat dipelihara;

- Sebagai upaya peningkatan pelayanan kebutuhan masyarakat;
- Menciptakan kondisi fisik Pasar Tradisional yang representative;
- Untuk menjaga dan mendorong eksistensi Pasar Tradisional di Kabupaten Sumedang;
- Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD);
- Menciptakan lapangan usaha dan lapangan kerja bagi masyarakat;

Halaman 51 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menciptakan kenyamanan bagi pedagang dan konsumen Pasar Sumedang Kota;
- Bahwa dengan maksud dan tujuan Program Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, merupakan program Pemerintah Kabupaten Sumedang dalam rangka pelayanan kebutuhan masyarakat dan meningkatkan pendapatan masyarakat khususnya Warga Pasar Sumedang Kota;

7. Bahwa tentang tuntutan Para Penggugat untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Imateril adalah terlalu berlebihan dan karena tidak berdasarkan Hukum maka haruslah di tolak ;

8. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak berkaitan dengan perintah pengosongan atau penyerahan objek sengketa yang dapat dijadikan alasan untuk melakukan upaya paksa (dwangsom), maka terhadap petitum ini tidak beralaskan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak, demikian juga terhadap tuntutan uang paksa (dwangsom) harus ditolak, karena (dwangsom) tidak dapat dituntut bersama-sama dalam sejumlah uang, hal tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 79.K/SIP/1972 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3703.K/PDTG/1986**. Oleh karena itu haruslah ditolak ;

## C. DALAM PROVISI :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan provisi ini ;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam Provisinya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tegugat I ;
3. Bahwa tuntutan agar putusan provisi dapat dijalankan terlebih dahulu harus dipertimbangkan **alasan yang kuat dan mendesak** yang mengharuskan putusan ini harus dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada upaya hukum terhadap putusan ini, dan sesuai dengan surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2010 yang menegaskan agar hakim harus benar-benar berhati-hati dalam mengabulkan tuntutan terhadap putusan yang dijalankan terlebih dahulu dan harus memperhatikan criteria perkara yang dapatb dijalankan terlebih dahulu sebagaimana isi surat edaran tersebut, dan ternyata perkara a quo tidak termasuk dalam ktiteria yang diatur dalam surat edaran tersebut sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Halaman 52 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sebagaimana Para Penggugat ketahui, bahwa **proyek Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang** bukan merupakan proyek komersil untuk mencari keuntungan, akan tetapi merupakan proyek pembangunan untuk kepentingan umum yang tenggang waktu penyelesaiannya sudah direncanakan dan dijadwalkan berdasarkan waktu penyelesaian dalam Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511/PKS.50- Huk/2013 dan Nomor 1818/BJA/IX/2013, tanggal 20 September 2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang, sehingga penagguhan ini terjadi akan dan dapat menimbulkan masalah sosial, politik dan ekonomi yang lebih besar dari yang terjadi sekarang ini. Oleh karena itu tidaklah tepat apabila pembangunan ini dihentikan karena adanya gugatan Para Penggugat. Terhadap hal ini, Tergugat I mohon akan pengertian dan pemahaman Para Penggugat akan manfaat dari Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang. Karena itu Tergugat I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak permohonan provisi Para Penggugat.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- Menolak seluruh Permohonan Provisi Para Penggugat;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 dan Nomor 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012, tanggal 12 September 2012, sah dan berlaku;
4. Menyatakan Syah dan memikat **Perjanjian Kerjasama** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I ) dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) (Tergugat II) dengan Nomor 511/PKS.50- Huk/2013 dan Nomor 1818/BJA/IX/2013, tanggal 20 September 2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang, serta **Kesepakatan Bersama (MoU)** antara Pemerintah Kabupaten Sumedang ( Tergugat I ) dan PT. Bangun Jaya Allia (BJA) ( Tergugat II) dengan Nomor 511.2/NK.13.Huk/2013 dan Nomor

Halaman 53 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

### 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

19/1/BJA/2013, tanggal 30 Januari 2013 tentang Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang Tahun 2013;

5. Menyatakan Batal dan tidak berlaku Hak Guna Bangunan Para Penggugat;
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **Eksepsi Tentang Kekurangan Pihak**

Bahwa Gugatan Para Penggugat ternyata telah kekurangan pihak karena tidak menarik Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang sebagai pihak. Padahal dalam proses pembangunan pasar sandang Sumedang Kota peran Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang sangatlah penting. Tanpa adanya rekomendasi dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang, tidak mungkin Tergugat I dan Tergugat II merealisasikan isi Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang dengan PT. Bangun Jaya Allia Nomor : 511/PKS.50-HUK/2013 Nomor : 1818/BJA/IX/2013 tentang pembangunan pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang.

Bahwa selain Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang juga ada pihak lain yang harus ditarik yakni H. DADANG, S. Ag., selaku ketua IKWAPA Pasar Inpres dan H. SOMANTRI selaku ketua IKWAPA Pasar PPKS yang pada saat itu bersama-sama bertindak selaku wakil warga pedagang pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang.

Dengan demikian sudah sangat nyata bahwa Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### **Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libels)**

Bahwa di dalam Gugatan Para Penggugat samasekali tidak disebutkan dan atau tidak dirinci tentang apa yang menjadi dagangan dari Penggugat I sampai Penggugat IX, sehingga Para Penggugat termaksud menghasilkan omzet seperti tertuang dalam Posita Point 24 (dua puluh empat) yang menguraikan tentang kerugian materil Para Penggugat. Dengan demikian sudah jelas bahwa Gugatan Para Penggugat adalah kabur, tidak jelas (obscur libels). Sehingga sudah selayaknya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat II sebagaimana telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi di atas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan oleh karenanya dianggap termuat pula dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan Tegas dalil-dalil dan dalih-dalih Para Penggugat yang tertuang dalam Gugatannya.
3. Bahwa dalam pelaksanaannya pembangunan revitalisasi pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang Tergugat II telah melalui proses dan atau tahapan yang benar sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa sesuai dengan Peraturan Bupati Sumedang Nomor 42 Tahun 2010 tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern di wilayah Kabupaten Sumedang No. : 511.2/Kep.348-HUK/2012 tentang penetapan penanggungjawab kerjasama Revitalisasi Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang, maka diadakan proses lelang dan seleksi yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang terkait, dimana Tergugat II ditetapkan sebagai pemenang.
5. Bahwa Tergugat II telah ditetapkan sebagai pemenang lelang Revitalisasi Pasa Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang berdasarkan Surat Tim Koordinasi Kerjasama Daerah No : 511.2/0220/TKKSD-SMD/2013 tentang laporan penunjukan badan hukum hasil seleksi revitalisasi Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang tertanggal 16 Januari 2013.
6. Bahwa atas dasar penetapan tersebut Tergugat II dengan Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I), pada tanggal 30 Januari 2013, menandatangani kesepakatan bersama Nomor : 511.2/NK.13-HUK/2013, tentang Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang tahun 2013 (kesepakatan), dimana Tergugat II bertindak selaku investor. Adapun yang menjadi tanggungjawab Tergugat II, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 kesepakatan tersebut, adalah :
  - a. Melakukan survey dan pengukuran lokasi perencanaan pembangunan dan pendataan Para Pedagang serta asistensi ke pihak yang berwenang.
  - b. Membiayai pembangunan pasar tradisional, biaya relokasi para pedagang dan membangun pasar penampungan sementara.
7. Bahwa kesepakatan tersebut, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 5, akan ditindaklanjuti dengan Perjanjian Kerjasama yang lebih teknis dan operasional oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
8. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dijelaskan diatas, maka pada tanggal 20 September 2013, Tergugat II dan Tergugat I melakukan penandatanganan perjanjian kerjasama No : 511/PKS.50-HUK/2013 tentang pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang (Perjanjian Kerjasama).

Halaman 55 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pernyataan Para Penggugat dalam Posita Point 19 (Sembilan belas), Point 20 (dua puluh), Point 21 (dua puluh satu), Point 22 (dua puluh dua) dan Point 23 (dua puluh tiga) tidak memiliki makna hukum apapun, karena pada faktanya Para Penggugat masih memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan yang belum habis masa berlakunya.
10. Bahwa untuk menghargai dan atau memenuhi kewajiban hukum kepada Para pemilik kios di pasar sandang Sumedang, Tergugat melakukan kompensasi untuk pemilik Hak Guna Bangunan yang masih belum habis masa berlakunya yakni dihitung sisa masa Hak Guna Bangunan yang masih belum habis dan dikompensasikan dengan harga kios yang baru.
11. Bahwa selain itu, Tergugat II telah membuat Tempat Penampungan Sementara yang diperuntukkan bagi Para Pedagang kios pasar sandang kota Sumedang, termasuk untuk Para Penggugat di dalamnya. Dan pada faktanya, Para Penggugat yang mempergunakan Tempat Penampungan Sementara untuk berjualan setiap harinya. Dengan demikian Para Penggugat samasekali tidak dirugikan haknya oleh Tergugat II, karena masih bisa berjualan di Tempat Penampungan Sementara yang telah disediakan oleh Tergugat II hingga saat ini.
12. Bahwa apabila Para Penggugat mau mendapatkan untuk membeli kios yang baru, maka sisa masa berlaku Hak Guna Bangunan yang belum habis akan diperhitungkan dan atau dikompensasikan.
13. Bahwa dengan demikian Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Revitalisasi Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang telah melalui Prosedur sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
14. Bahwa sangatlah berlebihan dan tidak beralasan secara hukum apabila Para Penggugat telah menuduh Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat II sebagai pelaksana pembangunan revitalisasi Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang telah melalui seluruh proses dan atau tahapan yang seharusnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Sumedang c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 56 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban dari Turut Tergugat sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat, menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah obyek Perkara, yaitu :
  1. **SHGB No. 338 kelurahan Kotakaler** tercatat atas nama Titing Rukasih, terbit pada tanggal 29-04-2000 Surat Ukur tanggal 01-06-1999 Nomor : 65/Kotakaler/1999 Luas 6 m2 (enam meter persegi) berakhir Haknya tanggal 01-05-2019, terletak di Blok Pasar Kav.163 Kelurahan Kota kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 913/HGB/KWBPN/1999 Tanggal 27 Februari 1999, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No.1 Kelurahan Kota kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang.
  2. **SHGB No. 225 kelurahan Kotakaler** terakhir tercatat atas nama Ambun Suria Dewi, terbit pada tanggal 22-07-1997 Surat Ukur tanggal 01-07-1997 Nomor : 600/1997 Luas 20 m2 (dua puluh meter persegi) lama berlaku 20 tahun tanggal berakhir Hak 23 Juni 2017, terletak di Blok Pasar Kelurahan Kota kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor : 913/HGB/KWBPN/1999 Tanggal 27 Februari 1999, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No.1 Kelurahan Kota kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang
  3. **SHGB No. 303 kelurahan Kotakaler** tercatat atas nama Kurniasih, terbit pada tanggal 14-10-1998 Surat Ukur Nomor: 18/Kotakaler/1998 Luas 6 m2 (enam meter persegi), terletak di Blok Pasar Kav. 76 Kelurahan Kota Kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 468/HGB/KWBPN/1998 Tanggal 24 Juli 1998, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan

Halaman 57 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

### 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

DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No. 1 Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang;

4. **SHGB No. 332 kelurahan Kotakaler** tercatat atas nama Umun Wiharjana, terbit pada tanggal 14-10-1998 Surat Ukur Nomor: 23/Kotakaler/1998 Luas 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi) , terletak di Blok Pasar Kav. 75 Kelurahan Kota Kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 468/HGB/KWBPN/1998 Tanggal 24 Juli 1998, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No. 1 Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang;
5. **SHGB No. 350 kelurahan Kotakaler** terakhir tercatat atas nama Maria Laela, terbit pada tanggal 29-04-2000 Surat Ukur tanggal 01-06-1999 Nomor: 77/Kotakaler/1999 Luas 18 m<sup>2</sup> (Delapan Belas meter persegi) berakhir Hak nya tanggal 01-05-2019, terletak di Blok Pasar Kav. 221,222 Kelurahan Kota Kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 913/HGB/KWBPN/1999 Tanggal 27 Februari 1999, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No. 1 Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang, bahwa Sertifikat tersebut semula tercatat atas nama Mimin Sumarlin berdasarkan Surat Pernyataan Ahli waris tanggal 22-02-2010 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Kota Kaler dan dikuatkan oleh Camat Sumedang Utara beralih ke atas nama AYAT HIDAYAT dengan tanggal pencatatan 28-04-2010, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 23/2010 tanggal 25-03-2010 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT IIN PUJI INDRIASTUTI, SH beralih ke pada MARIA LAELA;
6. **SHGB No. 305 kelurahan Kotakaler** tercatat atas nama Ayet Supriatna, terbit pada tanggal 14-10-1998 Surat Ukur Nomor: 22/Kotakaler/1998 Luas 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi) , terletak di Blok Pasar Kav. 67 Kelurahan Kota Kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 468/HGB/KWBPN/1998

Halaman 58 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 24 Juli 1998, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No. 1 Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang;

7. **SHGB No. 319 kelurahan Kotakaler** tercatat atas nama Nana Subarna, terbit pada tanggal 14-10-1998 Surat Ukur Nomor: 37/Kotakaler/1998 Luas 6 m2 (enam meter persegi) terletak di Blok Pasar Kav. 181 Kelurahan Kota Kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 468/HGB/KWBPN/1998 Tanggal 24 Juli 1998, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No. 1 Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang;
8. **SHGB No. 357 kelurahan Kotakaler** tercatat atas nama Tuti Haryati, terbit pada tanggal 29-04-2000 Surat Ukur tanggal 01-06-1999 Nomor: 84/Kotakaler/1999 Luas 12 m2 (Dua belas meter persegi) berakhir Hak nya tanggal 01-05-2019, terletak di Blok Pasar Kav. 182, 183 Kelurahan Kota Kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 913/HGB/KWBPN/1999 Tanggal 27 Februari 1999, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No. 1 Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang;
9. **SHGB No. 345 kelurahan Kotakaler** tercatat atas nama Ujang Rukmana, terbit pada tanggal 29-04-2000 Surat Ukur tanggal 01-06-1999 Nomor: 72/Kotakaler/1999 Luas 12 m2 (Dua belas meter persegi) berakhir Hak nya tanggal 01-05-2019, terletak di Blok Pasar Kav. 164,165 Kelurahan Kota Kaler Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Berdasarkan data yang ada dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Sertifikat tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor: 913/HGB/KWBPN/1999 Tanggal 27 Februari 1999, asal hak berasal dari Pemberian Hak Guna Bangunan DIATAS sebagian HAK PENGELOLAAN No. 1 Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang;
3. Bahwa terhadap penerbitan Sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas berada diatas Hak pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kotakaler atas

Halaman 59 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Pemerintah Daerah Tk.II Kabupaten Sumedang seluas 8.150 m2 telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sah menurut hukum.

4. Bahwa jangka waktu Hak selama 20 tahun namun, oleh karena usulan permohonan hak yang berbeda beda dengan jumlah pemohon yang berbeda beda pula, sehingga berdampak pada berakhirnya Hak Guna bangunan yang berbeda-beda pula.

Berdasarkan hal-hal yang telah TURUT TERGUGAT uraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Sah terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 338, 225, 303, 332, 350, 305, 319, 357 dan 345 Kelurahan Kotakaler yang berada di atas Hak Pengelonaan Nomor 1 Kelurahan Kotakaler atas nama Pemerintah daerah Tk.II Kabupaten Sumedang;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini :

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa jawab – menjawab antara Para pihak dilanjutkan masing-masing :

- Penggugat dengan surat repliknya tertanggal 22 Juni 2016 ;
- Tergugat I dengan surat dupliknya tertanggal 29 Juni 2016 ;
- Tergugat II dengan surat dupliknya tertanggal 29 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sumedang telah menjatuhkan putusan tanggal 6 Desember 2016, Nomor 11/Pdt.G/2016/PN.Smd yang amarnya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum kepemilikan dari Para Penggugat terhadap bangunan kios berupa :
  - a. Penggugat I : 1 (satu) Bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 65/Kotakaler/1999 luas 6 M2. tertulis atas nama **TITING RUKASIH**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penggugat II :1 (satu) Bangunan kios seluas 20 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan 225/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-7-1997 No. 600/Kotakaler/1997, luas 20 M2 tertulis atas nama **AMBUN SURIA DEWI** ;
- c. Penggugat III : 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/Kotakaler, Surat Ukur No. 18/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **KURNIASIH**;
- d. Penggugat IV : 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Kotakaler, Surat Ukur No. 23/Kotakaler/1998, luas 6 M2 tertulis atas nama **UMUN WIHARJANA**.;
- e. Penggugat V :1 (satu) bangunan kios seluas 18 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 77/Kotakaler/1999, luas 18 M2 tertulis atas nama **MARIA LAELA**.;
- f. Penggugat VI : 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/Kotakaler, Surat Ukur No. 22/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **AYET SUPRIATNA**.;
- g. Penggugat VII : 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 319/Kotakaler, Surat Ukur No. 37/Kotakaler/1998 luas 6 M2 tertulis atas nama **NANA SUBARNA**.;
- h. Penggugat VIII : 1 (satu) bangunan kios seluas 12 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 84/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **TUTI HARYATI**.;
- i. Penggugat IX : 1 (satu) bangunan kios seluas 12 M2 yang berdiri diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/Kotakaler, Surat Ukur tgl.1-6-1999 No. 72/Kotakaler/1999 luas 12 M2 tertulis atas nama **UJANG RUKMANA**

adalah Sah dan berkekuatan hukum.

3. Menyatakan tindakan dari ParaTergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah melakukan pembongkaran bangunan kios milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX yang berdiri diatas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Milik Para Penggugat, dan kemudian melakukan pemagaran seng disekeliling tanah aquo sehingga Para Penggugat I sampai dengan Pengugat IX tidak dapat menguasai dan menempati bangunan kios adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige overheats daad) ;.
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng Untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat masing-masing :
  - Penggugat I : atas 1 (satu) Bangunan kios seluas 6 M2 sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M<sup>2</sup> = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

Halaman 61 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat II : atas 1 (satu) Bangunan kios seluas 20 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 20 M<sup>2</sup> = Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
  - Penggugat III : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M<sup>2</sup> = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;
  - Penggugat IV : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M<sup>2</sup> = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;
  - Penggugat V : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 18 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 18 M<sup>2</sup> = Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) ;
  - Penggugat VI : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M<sup>2</sup> = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;
  - Penggugat VII : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 6 M<sup>2</sup> = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;
  - Penggugat VIII : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 12 M<sup>2</sup> = Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
  - Penggugat IX : atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 M<sup>2</sup> sebesar Rp. 10.000.000,- x 12 M<sup>2</sup> = Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ;
5. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul seluruhnya sebesar Rp 10.701.000,- (sepuluh juta tujuh ratus satu ribu rupiah) ;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 11/Pdt.G/2016/PN.Smd. tanggal 20 Desember 2016, yang di buat oleh Uding Saefudin, SH., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Sumedang, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat I, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumedang, Nomor 11/Pdt.G/2016/PN.Smd tanggal 6 Desember 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Para Penggugat pada tanggal 28 Desember 2016, kepada Tergugat II pada tanggal 10 Oktober 2017, dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 28 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 23 Januari 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 23 Januari 2017, dan memori banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 25 Januari 2017, kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 14 Februari 2017, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 25 Januari 2017 ;

Halaman 62 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Februari 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 7 Februari 2017, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2017 ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 11/Pdt.G/2016/PN.Smd, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang, untuk menjalankan pekerjaan ini, telah memberitahukan dengan resmi kepada Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 24 Januari 2017, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 23 Januari 2017 ; kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 14 Februari 2017 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I didalam memori bandingnya tertanggal 23 Januari 2017, pada pokoknya keberatan terhadap pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang didalam putusannya tanggal 6 Desember 2016, baik didalam pertimbangan hukum, Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara karena pertimbangan hukumnya tersebut tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagaimana yang telah Pembanding semula Tergugat I uraikan didalam memori banding ini, berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka cukup beralasan menurut hukum, Pembanding semula Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa dan mempertimbangkan memori banding tersebut seluruhnya dan memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan dalil-dalil dari Pembanding semula Tergugat I ;
- Menyatakan batal putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 11/Pdt.G/2016/PN.Smd, tanggal 6 Desember 2016 ;
- Mengadili sendiri ;

## DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 63 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding semula Tergugat I ;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);
2. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak berdasar (niet gegrond) ;
3. Menyatakan Hak Guna Bangunan Para Terbanding semula Para Penggugat diatas sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kota Kaler Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang, gambar situasi Nomor 617 Tahun 1989, surat ukur tanggal 21 September 1989, telah hapus dan dicabut untuk kepentingan umum;
4. Menyatakan kerugian penghasilan dan kerugian bangunan dari Para Terbanding semula Para Penggugat tidaklah berdasar dan haruslah ditolak;
5. Menyatakan bahwa Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, telah sesuai dengan proses dan tahapan ketentuan Peraturan Perundang-undangan ;
6. Menyatakan Pembanding semula Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
7. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang menguntungkan Pembanding semula Tergugat I, dan mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat, didalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 7 Februari 2017 pada pokoknya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa tindakan dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah melakukan pembongkaran bangunan kios milik Penggugat I sampai dengan Penggugat IX yang berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat dan kemudian melakukan pemagaran seng disekeliling tanah aquo sehingga Para Penggugat tidak dapat menguasai dan menempati bangunan kios adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata karena perbuatan pembongkaran dan pemagaran seng disekeliling bangunan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat yang masih berlaku merupakan perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewenang-wenang yang mengakibatkan kerugian kepada Para Terbanding semula Para Penggugat ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana diuraikan dalam Kontra Memori Banding, Para Terbanding semula Para Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung berkenan mengabulkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI ;**

Menghentikan atau melarang Para Pembanding (Tergugat I dan Tergugat II) atau siapa-saja yang mendapat hak dari padanya untuk menguasai, membangun dan melakukan aktivitas diatas tanah ;

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 338/KotaKaler, Surat Ukur tgl. 1-6-1999 No. 65/Kotakaler/1999 luas 6 M2, tertulis atas nama TITING RUKASIH.
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 225/KotaKaler, Surat Ukur tgl. 1-7-1997 No. 600/Kotakaler/1997 luas 20 M2, tertulis atas nama AMBUN SURYA DEWI.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 303/KotaKaler, Surat Ukur No. 18/Kotakaler/1998 luas 6M2 tertulis atas nama KURNIASIH.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/KotaKaler, Surat Ukur No. 23/Kotakaler/1998, luas 6 M2, tertulis atas nama UMUN WIHARJANA.
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 350/KotaKaler, Surat Ukur tgl. 1-6-1999 No. 77/Kotakaler/1999, luas 18 M2, tertulis atas nama MARIA LAELA.
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 305/KotaKaler, Surat Ukur No. 22/Kotakaler/1998 luas 6 M2, tertulis atas nama AYET SUPRIATNA.
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 319/KotaKaler, Surat Ukur No.37/Kotakaler/1999 luas 6 M2, tertulis atas nama NANA SUBARNA.
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 357/KotaKaler, Surat Ukur tgl. 1-6-1999 No. 84/Kotakaler/1999, luas 12 M2, tertulis atas nama TUTI HARYATI.
- i. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 345/KotaKaler, Surat Ukur tgl. 1-6-1999 No. 72/Kotakaler/1999 luas 12 M2, tertulis atas nama UJANG RUKMANA.

Setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, sampai menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekutan hukum tetap ;

## **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi dari Para Pembanding (dh Tergugat I) untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding (dh Tergugat I) untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri sumedang Nomor : 11/PDT.G/2016/PN.Smd tanggal 6 Desember 2016 ;

Halaman 65 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

### 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

3. Menghukum Pembanding dahulu (dh Tergugat I) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor : 11/PDT.G/2016/PN.Smd, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumedang, Nomor : 11/PDT.G/2016/PN.Smd tanggal 6 Desember 2016 dan telah pula membaca dan memperhatikan Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I serta Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat, Pembanding semula Tergugat I maupun Turut Terbanding I semula Tergugat II telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang gugatan kekurangan pihak (Exceptie Plurium Litis Consortium);
2. Eksepsi tentang gugatan tidak jelas (obscuur libels) ;
3. Eksepsi tentang Para Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat (Discualificatoire Exceptie);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak Eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Tergugat II dengan pertimbangan hukum, bahwa dengan mengacu kepada asas umum dalam Hukum Acara Perdata dimana dikenal asas “siapa yang haknya dirugikan berkepentingan mengajukan gugatan, baik itu wanprestasi maupun perbuatan melawan Hukum “ demikian pula dikenal asas bahwa “ yang akan digugat atau siapa yang akan digugatnya adalah hak dari Para Penggugat itu sendiri, karena menurut Para Penggugat bahwa Tergugatlah yang telah melakukan perbuatan yang merugikan kepentingan Para Penggugat sehingga Para Penggugat yang berhak menggugat Tergugat ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertimbangan hukum, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai Eksepsi Gugatan kekurangan pihak adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dasar pemakaian tanah Para Pedagang diatas adalah sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kota Kaler Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang, Gambar Situasi Nomor 617 Tahun 1989, Surat ukur tanggal 21 September 1989, ditindak lanjuti dengan adanya perjanjian Pemakaian Tanah Pemerintah Daerah diKomplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang antara Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Sumedang dengan Para Pedagang diKomplek Pasar Sandang Pusat Perbelanjaan Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang dalam tenggang waktu pemakaian tanah selama 20 (dua puluh) tahun mulai tanggal 26 Maret 1990 sampai dengan tanggal 25 Maret 2010, dengan titel Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan ;  
  
Bahwa Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK/56A/Huk/1990, lampiran 1 (satu) berkas tentang Persetujuan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Nomor 1 terletak di Kelurahan Kota Kaler atas nama Pemerintah Daerah kepada Para Pedagang telah disahkan melalui Surat Keputusan Mendagri Nomor 593.5-404 tentang pengesahan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sumedang Nomor 644.1/SK/56A/Huk/1990 tanggal 26 Maret 1990 ;  
  
- Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa adanya Perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Pembanding semula Tergugat I) dengan PT. Bangun Jaya Allid (BJA) (Turut Terbanding I semula Tergugat II) Nomor 511/PKS.50-Huk/2013 dan Nomor 1818/BJA/IX/2013 tanggal 20 September 2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang, serta kesepakatan bersama (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dan PT Bangun Jaya Allid (BJA) dengan Nomor 511.2/NK.13.Huk/2013 dan Nomor 19/1/BJA/2013 tanggal 30 Januari 2013 tentang Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, Kabupaten Sumedang Tahun 2013 yang dalam Konsideran / dasar perjanjian tersebut telah adanya Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 171/07/Kep.DPRD/2013 tanggal 17 September 2013 tentang persetujuan DPRD Kabupaten Sumedang terhadap perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dengan PT.Bangun Jaya Allid tentang Pembangunan Pasar Pusat Perbelanjaan Kota Sumedang (PPKS) ;  
  
- Bahwa dari dasar Pembangunan Revitalisasi Pasarberdiri diatas Sertifikat Tanda Bukti Hak Pengelolaan Nomor 1 Kelurahan Kota Kaler nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Sumedang, Gambar situasi Nomor 617 Tahun 1989, surat ukur tanggal 21 September 1989, sebagaimana diatur dalam

Halaman 67 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah, Pasal 9 yang berbunyi “ Rencana Kerjasama Daerah yang membebani Daerah dan masyarakat harus mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, dengan ketentuan apabila biaya kerjasama belum teranggarkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Tahun Anggaran berjalan dan / atau menggunakan dan / atau memanfaatkan asset daerah ;

- Bahwa dengan demikian jelas karena yang digunakan adalah asset Pemerintah Kabupaten Sumedang dan telah pula mendapatkan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, juga karena DPRD Kabupaten Sumedang dan Ketua IKWAPA Pasar PPKS menjadi konsideran dasar pertimbangan yang mempunyai kekuatan hukum dalam pembuatan Perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sumedang dan PT Bangun Jaya Allid (BJA) Nomor 511/PKS.50-Huk/2013 dan Nomor 1818/BJA/IX/2013 tanggal 20 September 2013 tentang Pembangunan Pasar Sumedang Kota Kabupaten Sumedang serta Kesepakatan bersama (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Sumedang (Tergugat I) dan PT. Bangun Jaya Allid (Tergugat II) dengan Nomor 511.2/NK.13/Huk/2013 dan Nomor 19/4/BJA/2013 tanggal 30 Januari 2013 tentang Revitalisasi Pembangunan Pasar Sumedang Kota, kabupaten Sumedang Tahun 2013, maka dengan tidak diadikannya Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang dan juga Ketua IKWAPA Pasar PPKS sebagai pihak, maka gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak sempurna karena gugatan tersebut secara formil kurang memenuhi syarat karenanya gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang diuraikan diatas maka sudah sewajarnya Eksepsi tentang gugatan kekurangan pihak (exceptio Plurium Litis Consortium) yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Tergugat II dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor : 11/PDT.G/2016/PN.Smd, tanggal 6 Desember 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Para terbanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang

Halaman 68 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR dan Peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumedang, Nomor : 11/PDT.G/2016/PN.Smd, tanggal 6 Desember 2016, yang dimohonkan banding ;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding I semula Tergugat II tentang Gugatan kurang pihak ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvant kelijke verklaard)
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari ini KAMIS tanggal 23 NOVEMBER 2017 oleh kami : **A.A. ANOM HARTANINDITA, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis, dengan **DR. (HC) SATRIA .US. GUMAY, SH.** dan **R.S. DAMANIK, SH.MH.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 31 OKTOBER 2017 Nomor 489/PEN/PDT/2017/PT.BDG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari SELASA tanggal 28 NOVEMBER 2017 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh

Halaman 69 dari 69 Putusan Nomor 489/Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

**EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**DR. (HC) SATRIA .US. GUMAY, SH.**

**A.A. ANOM HARTANINDITA, SH.MH.,**

**R.S. DAMANIK, SH.MH.,**

**PANITERA PENGGANTI**

**EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.**

## Perincian Biaya :

- Materai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan .....	<u>Rp. 139.000,-</u>
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 150.000,-</b>

( seratus lima puluh ribu rupiah )

### 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)