



PUTUSAN

Nomor 1928 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Hj. TITING RUKASIH**, bertempat tinggal di Lingkungan Ketib, RT 01, RW 02, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang;
2. **AMBUN SURIA DEWI**, bertempat tinggal di Lingkungan Tegalsari, RT 02, RW 02, Kelurahan Talun, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang;
3. **KURNIASIH**, bertempat tinggal di Dusun Cimuja, RT 002, RW 001, Desa Cimuja, Kecamatan Cilamaka, Kabupaten Sumedang;
4. **UMUN WIHARJANA**, bertempat tinggal di Dusun Sukahurip, RT 002, RW 01, Desa Cimuja, Kecamatan Cimalaka, Kabupaten Sumedang;
5. **MARIA LAELA**, bertempat tinggal di Lingkungan Panyingkiran, RT 001, RW 002, Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang;
6. **AYET SUPRIATNA**, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Santri Nomor 16, RT 02, RW 06, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang;
7. **NANA SUBARNA**, bertempat tinggal di Dusun Sukamanah, RT 01, RW 02, Desa Cisalak, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Sumedang;
8. **TUTI HARYATI**, bertempat tinggal di Jalan Kosera I, Nomor 14, Babakan Hurip, Kelurahan Kotakaler, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang;
9. **UJANG RUKMANA**, bertempat tinggal di Lingkungan Anggrek Nomor 15, RT 001, RW 014, Kelurahan Situ,

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuyus M. Yusuf, S.H., dan kawan, Para Advokat pada YM *D'advocat Law Office*, yang beralamat di Jalan Buahbatu Nomor 234, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- 1. PEMERINTAH KABUPATEN SUMEDANG**, yang diwakili oleh Bupati Sumedang, Ir. H. Eka Setiawan, Dipl, S.E., M.M., berkedudukan di Jalan Prabu Gajah Agung Nomor 9, Sumedang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. H. Endah Kusyaman, dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang, yang beralamat di Jalan Prabu Gajah Agung Nomor 9, Kelurahan Situ, Kecamatan Sumedang Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2018;
- 2. PT BANGUN JAYA ALLIA**, berkedudukan di Komplek Taman Duta Mas, Blok B 5, Nomor 22, RT 002, RW 009, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG, berkedudukan di Jalan Pangeran Kornel Nomor 264, Sumedang;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018

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)



Sumedang untuk 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 di atas tanah:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 65/Kotakaler/1999 luas 6 m², tertulis atas nama Titing Rukasih (Penggugat I);
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 225/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juli 1997 Nomor 600/Kotakaler/1997, luas 20 m², tertulis atas nama Ambun Surya Dewi (Penggugat II);
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 303/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 18/Kotakaler/1998 luas 6 m² tertulis atas nama Kurniasih (Penggugat III);
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 332/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 23/Kotakaler/1998, luas 6 m² tertulis atas nama Umun Wiharjana (Penggugat IV);
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 77/Kotakaler/1999, luas 18 m², tertulis atas nama Maria Laela (Penggugat V);
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 22/Kotakaler/1998 luas 6 m², tertulis atas nama Ayet Supriatna (Penggugat VI);
- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 319/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 37/Kotakaler/1998 luas 6 m² tertulis atas nama Nana Subarna (Penggugat VII);
- h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 357/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 84/Kotakaler/1999 luas 12 m² tertulis atas nama Tuti Haryati (Penggugat VIII);
- i. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 72/Kotakaler/1999 luas 12 m² tertulis atas nama Ujang Rukmana (Penggugat IX);

Setempat dikenal dan terletak di Lingkungan Pasar Sandang, Kelurahan

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
2. Menyatakan demi hukum kepemilikan dari:
 - a. Penggugat I atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 65/Kotakaler/1999 luas 6 m², tertulis atas nama Titing Rukasih;
 - b. Penggugat II atas 1 (satu) bangunan kios seluas 18 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juli 1997 Nomor 600/Kotakaler/1997, luas 18 m² tertulis atas nama Ambun Dewi Sari;
 - c. Penggugat III atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 303/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 18/Kotakaler/1998 luas 6 m², tertulis atas nama Kurniasih;
 - d. Penggugat IV atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 332/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 23/Kotakaler/1998 luas 6 m², tertulis atas nama Umun Wiharjana;
 - e. Penggugat V atas 1 (satu) bangunan kios seluas 18 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 77/Kotakaler/1999 luas 18 m², tertulis atas nama Maria Laela;
 - f. Penggugat VI atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 22/Kotakaler/1998, luas 6 m², tertulis atas nama Ayet Supriatna;
 - g. Penggugat VII atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 319/Kotakaler, Surat

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018

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)



Ukur Nomor 37/Kotakaler/1998, luas 6 m², tertulis atas nama Nana Subarna;

- h. Penggugat VIII atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 357/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 84/Kotakaler/1999 luas 12 m², tertulis atas nama Tuti Haryati;
- i. Penggugat IX atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 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 Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang telah melakukan pembongkaran bangunan kios milik Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat, dan kemudian melakukan pemagaran seng di sekeliling tanah *a quo* sehingga Para Penggugat I sampai dengan Penggugat IX tidak dapat menguasai dan menempati bangunan kios adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheats daad*);
4. Menyatakan batal serta tidak berlaku Surat Pernyataan Persetujuan Warga Pedagang Pasar Sumedang Kota Nomor 511.2/01/IKWAPA-PASAR/2012 *juncto* Nomor 511.2/22/IKWAPA-PASAR/2012 tanggal 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 Bangun Jaya Allia Nomor 511.2/NK.13-Huk/2013 Nomor 19/I/BJA/

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



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 $Rp144.000.000,00/tahun \times 3 \text{ tahun } 7 \text{ bulan} = Rp480.000.000,00$ (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
- b. Ganti kerugian (satu) bangunan kios seluas 6 m^2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar $Rp10.000.000,00$ maka ganti rugi bangunan adalah sebesar $Rp10.000.000,00 \times 6 \text{ m}^2 = Rp60.000.000,00$ (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 $Rp108.000.000,00 \times 1 \text{ tahun } 8 \text{ bulan} = Rp180.000.000,00$ (seratus delapan puluh juta rupiah);
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 20 m^2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar $Rp10.000.000,00 \times 20 \text{ m}^2 = Rp200.000.000,00$ (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 $Rp108.000.000,00 \times 36 \text{ bulan atau } 3 \text{ tahun} = Rp324.000.000,00$ (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah);
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m^2 yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar $Rp10.000.000,00 \times 6 \text{ m}^2 = Rp60.000.000,00$ (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 Rp180.000.000,00 x 36 bulan atau 3 tahun = Rp524.000.000,00 (lima ratus dua puluh empat juta rupiah);
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (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 Rp108.000.000,00 x 3 tahun 7 bulan = Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 18 m² yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar Rp10.000.000,00 x 18 m² = Rp180.000.000,00 (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 Rp108.000.000,00 x 36 bulan atau 3 tahun = Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah);
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (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 Rp108.000.000,00 x 3 tahun = Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah);
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (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 Rp108.000.000,00 x 3 tahun 7 bulan = Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah);

- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar Rp10.000.000,00 x 12 m² = Rp120.000.000,00 (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 Rp108.000.000,00 x 3 tahun 7 bulan = Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
- b. Ganti kerugian 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² yang telah dibongkar dengan nilai permeternya sebesar Rp10.000.000,00 x 12 m² = Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);

Kerugian immateriil untuk:

- a. Penggugat I sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Penggugat II sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- c. Penggugat III sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- d. Penggugat IV sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- e. Penggugat V sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- f. Penggugat VI sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- g. Penggugat VII sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- h. Penggugat VI II sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- i. Penggugat IX sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (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;
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 walaupun para pihak melakukan upaya hukum banding dan kasasi;

Subsida:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Para Penggugat kekurangan pihak (*exceptie plurium litis consortium*), seharusnya Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Sumedang ditarik sebagai pihak karena yang digunakan adalah aset Pemerintah Kabupaten Sumedang dan telah pula mendapatkan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan dengan adanya pernyataan persetujuan warga pedagang Pasar Sumedang maka Ketua IKWAPA Pasar PPKS dan Pasar Inpres seharusnya ditarik sebagai pihak;
- Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*exceptie obscur libel*), karena telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dan perjanjian (*wanprestasi*);
- Para Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat (*disqualificatoire exceptie*) karena H. Ton Rohimat Abdulatif adalah sebagai pemegang hak awal yang berhak mengajukan gugatan bukan Ambun Suria Dewi (Penggugat II) dan Mimin Sumarmin sebagai pemegang hak awal yang berhak mengajukan gugatan bukan Maria Laela (Penggugat V) serta keputusan pemberian dan perjanjian pemberiannya jangka waktu pemakaian tanah selama 20 (dua puluh) tahun dengan titel Hak Guna Bangunan berakhir tahun 2010 oleh karena Para Penggugat tidak berhak atas penguasaan bangunan sengketa *a quo*, sudah selayaknya Para Penggugat tidak berkapasitas melakukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi tentang kekurangan pihak karena tidak menarik Dewan

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



Perwakilan Rakyat Daerah Sumedang sebagai pihak, 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;

- Eksepsi tentang gugatan tidak jelas (*obscur libel*) karena di dalam gugatan Para Penggugat sama sekali tidak dirinci tentang apa yang menjadi dagangan dari Penggugat I sampai dengan Penggugat IX, sehingga Para Penggugat menghasilkan omzet sebagaimana tertuang dalam posita poin 24 yang menguraikan tentang kerugian materiil Para Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sumedang telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Smd., tanggal 6 Desember 2016 dengan amar 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 di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 65/Kotakaler/1999 luas 6 m², tertulis atas nama Titing Rukasih;
 - b. Penggugat II: 1 (satu) bangunan kios seluas 20 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan 225/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juli 1997 Nomor 600/Kotakaler/1997, luas 20 m² tertulis atas nama Ambun Suria Dewi;
 - c. Penggugat III: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 303/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 18/Kotakaler/1998 luas 6 m², tertulis atas nama Kurniasih;

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



- d. Penggugat IV: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 332/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 23/Kotakaler/1998, luas 6 m², tertulis atas nama Umun Wiharjana;
 - e. Penggugat V: 1 (satu) bangunan kios seluas 18 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 77/Kotakaler/1999, luas 18 m² tertulis atas nama Maria Laela;
 - f. Penggugat VI: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 22/Kotakaler/1998 luas 6 m² tertulis atas nama Ayet Supriatna;
 - g. Penggugat VII: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 319/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 37/Kotakaler/1998 luas 6 m², tertulis atas nama Nana Subarna;
 - h. Penggugat VIII: 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 357/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 84/Kotakaler/1999 luas 12 m², tertulis atas nama Tuti Haryati;
 - i. Penggugat IX: 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 72/Kotakaler/1999 luas 12 m², tertulis atas nama Ujang Rukmana;
- 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 di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat, dan kemudian melakukan pemagaran seng di sekeliling tanah *a quo* sehingga Para Penggugat I sampai dengan Penggugat 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 Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat II: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 20 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 20 m² = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - Penggugat III: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat IV: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat V: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 18 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 18 m² = Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
 - Penggugat VI: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat VII: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat VIII: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 12 m² = Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
 - Penggugat IX: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 12 m² = Rp120.000.000,00 (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 Rp10.701.000,00 (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;
Bahwa kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 489/PDT/2017/PT BDG.,

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



tanggal 28 November 2017, dengan amar sebagai berikut:

- 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 ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Desember 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Desember 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Smd., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumedang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Januari 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Januari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 489/PDT/2017/PT BDG., tanggal 28 November 2017;
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Smd., tanggal 6 Desember 2016;
5. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 23 Februari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi masing-masing pada tanggal 8 Januari 2018 dan kontra memori kasasi pada tanggal 23 Februari 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumedang salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok perkara dalam gugatan *a quo* adalah mengenai keabsahan perbuatan Termohon Kasasi I membongkar bangunan kios dan menguasai objek sengketa, yang menurut Para Pemohon Kasasi adalah

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung pada pokoknya berpendapat bahwa gugatan Para Pemohon Kasasi tidak sempurna karena tidak menarik Ketua DPRD Kabupaten Sumedang dan Ketua IKWAPA Pasar PPKS Kabupaten Sumedang, sehingga gugatan Para Pemohon Kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa terhadap pendapat *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tersebut Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan berpendapat pada pokoknya bahwa putusan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tidak tepat karena Para Pemohon Kasasi tidak memiliki hubungan hukum dengan Ketua DPRD Kabupaten Sumedang dan Ketua IKWAPA Pasar PPKS sehingga tidak ditariknya pihak-pihak tersebut tidak menyebabkan gugatan *a quo* tidak sempurna;
4. Bahwa Mahkamah Agung berpendapat putusan dan pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tidak tepat karena DPRD Kabupaten Sumedang telah memberikan persetujuan terhadap proyek pembangunan revitalisasi pasar dalam perkara *a quo* serta tidak ada hubungan hukum antara Para Pemohon Kasasi dengan DPRD Kabupaten Sumedang dan Ketua IKWAPA Pasar PPKS, sehingga tidak ditariknya pihak-pihak tersebut sebagai pihak dalam gugatan *a quo* tidak menyebabkan gugatan Para Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* menjadi gugatan kurang pihak;
5. Bahwa Para Pemohon Kasasi adalah pihak yang berhak atas bangunan kios dalam perkara *a quo* sehingga perbuatan Termohon Kasasi I membongkar bangunan kemudian menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan sejumlah kerugian pada Para Pemohon Kasasi;
6. Bahwa putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Sumedang sudah tepat sehingga diambil alih sebagai putusan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Hj. TITING RUKASIH dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor Nomor 489/PDT/2017/PT BDG., tanggal 28 November 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Smd., tanggal 6 Desember 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Hj. TITING RUKASIH, 2. AMBUN SURIA DEWI, 3. KURNIASIH, 4. UMUN WIHARJANA, 5. MARIA LAELA, 6. AYET SUPRIATNA, 7. NANA SUBARNA, 8. TUTI HARYATI, dan 9. UJANG RUKMANA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor Nomor 489/PDT/2017/PT BDG., tanggal 28 November 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Smd., tanggal 6 Desember 2016;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum kepemilikan dari Para Penggugat terhadap bangunan kios berupa:

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



- a. Penggugat I: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 65/Kotakaler/1999 luas 6 m², tertulis atas nama Titing Rukasih;
- b. Penggugat II: 1 (satu) bangunan kios seluas 20 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan 225/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juli 1997 Nomor 600/Kotakaler/1997, luas 20 m² tertulis atas nama Ambun Suria Dewi;
- c. Penggugat III: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 303/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 18/Kotakaler/1998 luas 6 m², tertulis atas nama Kurniasih;
- d. Penggugat IV: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 332/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 23/Kotakaler/1998, luas 6 m², tertulis atas nama Umun Wiharjana;
- e. Penggugat V: 1 (satu) bangunan kios seluas 18 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 77/Kotakaler/1999, luas 18 m² tertulis atas nama Maria Laela;
- f. Penggugat VI: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 305/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 22/Kotakaler/1998 luas 6 m² tertulis atas nama Ayet Supriatna;
- g. Penggugat VII: 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 319/Kotakaler, Surat Ukur Nomor 37/Kotakaler/1998 luas 6 m², tertulis atas nama Nana Subarna;
- h. Penggugat VIII: 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 357/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 84/Kotakaler/1999 luas 12 m², tertulis atas nama Tuti Haryati;

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



- i. Penggugat IX: 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 345/Kotakaler, Surat Ukur tanggal 1 Juni 1999 Nomor 72/Kotakaler/1999 luas 12 m², tertulis atas nama Ujang Rukmana;
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 di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat, dan kemudian melakukan pemagaran seng di sekeliling tanah *a quo* sehingga Para Penggugat I sampai dengan Penggugat 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 Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat II: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 20 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 20 m² = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - Penggugat III: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat IV: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat V: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 18 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 18 m² = Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
 - Penggugat VI: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat VII: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 6 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 6 m² = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - Penggugat VIII: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 12 m² = Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah);

- Penggugat IX: atas 1 (satu) bangunan kios seluas 12 m² sebesar Rp10.000.000,00 x 12 m² = Rp120.000.000,00 (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 Rp10.701.000,00 (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;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 27 September 2018 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 1928 K/Pdt/2018



Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginiasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Materai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: Rp489.000,00
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001